

Markt Oberkotzau

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

„ORTSKERN“ &
„HOFER STRAßE / SCHWARZENBACHER STRAßE“

Impressum

Herausgeber:
Markt Oberkotzau, März 2022

Gesamtkoordinierung:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK)

Redaktionelle Bearbeitung:
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Peter Großmann M.Sc., Stadtplaner ByAK

Abbildungsnachweis:
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (sofern nicht anders gekennzeichnet)

Hinweis: Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht sowie divers mit ein.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.

Inhaltsverzeichnis

Steckbrief Oberkotzau	5
1. Ausgangssituation	6
2. „Ortskern“	8
2.1 Städtebauliche Missstände	12
2.2 Bewertung Gebäudebestand	15
3. „Hofer Str. / Schwarzenbacher Str.“	17
3.1 Städtebauliche Missstände	19
3.2 Bewertung Gebäudebestand	22
3.3 Verkehrssitutation	25
4. Eigentümerbefragung	26
4.1 Struktur des Fragebogens	27
4.2 Ergebnisse der Befragung	31
5. Beteiligung	42
5.1 Prozessbegleitende Internetseite	43
5.2 Ortsspaziergang	48
5.3 World-Café	52
5.4 Workshop Kindergarten	57
6. Sanierungsziele und Maßnahmen	60
6.1 SWOT-Analyse	60
6.2 Allgemeine Ziele der Sanierung	62
6.3 Gemeinsame Ziele für „Ortskern“ und „Hofer Str. / Schwarzenbacher Str.“	63
6.3 Maßnahmensteckbriefe Infrastruktur und Hofer Str. / Schwarzenbacher Str.	67
6.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht	77
7. Beurteilung der Durchführbarkeit	81
7.1. Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme	81
7.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB	81

8. Betroffenen- und TÖB-Beteiligung 82
8.1. Einordnung der Eigentümerbefragung 82
8.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger 82
9. Abwägungsprozess 83
9.1 Empfehlung zu Abrenzung der Sanierungsgebiete 83
9.2 Abwägung der Belange und Bewertung der Durchführbarkeit 85
9.3. Wahl der Verfahrensart 86
9.4 Zusammenfassende Beurteilung der Wahl des Sanierungsverfahrens 87
9.5. Sanierungsträger/Sanierungsmanager 89
10. Fazit 90
11. Anlage 91

Steckbrief Oberkotzau

Der Markt Oberkotzau liegt im oberfränkischen Landkreis Hof und gilt laut Regionalplan Oberfranken-Ost mit seinen 5.362 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2019) als Grundzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und übernimmt in dieser Funktion Aufgaben der Daseinsvorsorge für die umliegenden Orte. Der Markt Oberkotzau mit seinem Ortsteil Fattigau erstreckt sich über 21,51 km² und grenzt im Norden an die Stadt Hof und im Süden an die Stadt Schwarzenbach a.d. Saale. Naturräumlich liegt Oberkotzau am Zusammenfluss von Schwesnitz und Sächsischer Saale nördlich des Fichtelgebirges zwischen Frankenwald und Vogtland. Im Nordwesten, unmittelbar an die Gemarkungsgrenze Oberkotzaus anschließend, befindet sich der touristisch erschlossene Untreusee. Zudem gilt Oberkotzau als Ausgangspunkt für Ausflüge ins Fichtelgebirge und den Frankenwald sowie den in unmittelbarer Nähe befindliche Saaleradweg. Vorteilhaft ist hier auch die gute infrastrukturelle Anbindung durch die im Norden gelegene B15/B2 und die im Süden verlaufende B289. Zudem verläuft die stark frequentierte St2177 sowie parallel dazu die Schienenfernverkehrsstrecke der Deutschen Bahn München-Hof-Berlin durch den Markt.

Oberkotzau zeichnete sich wirtschaftlich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts insbesondere durch die Textil- und Porzellanindustrie aus. Die heute dominierende Industriebranche ist die Kunststoffverarbeitung u.a. vertreten durch die Firma GEALAN Fenster-Systeme GmbH oder die GEALAN Formteile GmbH (Homepage Markt Oberkotzau 2022).

Die im Markt Oberkotzau lebenden Einwohner haben einen Altersdurchschnitt von ca. 46,3 Jahren (Stand 2019). Die Altersgruppen „65 oder mehr“ und „50 bis unter 65“ sind in der Gesamtbevölkerung Oberkotzaus dominierend mit je rund 1.330 Personen. Laut den Prognosen des Demographie-Spiegels Bayern für den Markt Oberkotzau wird dieser Trend fortsetzen, wobei sich dennoch bis zum Jahr 2039 kaum Veränderungen (ca. -150 Einwohner) in der Gesamtbevölkerung abzeichnen werden mit ca. 5.200 Einwohnern. Die Altersgruppen „unter 18“ und „65 und älter“ verzeichnen starke Zunahmen, insbesondere bei den plus 65-Jährigen ist eine Zunahme von knapp 30 % zu erwarten auf 1.600 Einwohner im Jahr 2039. Somit kann für diesen Zeitraum auch mit einer Zunahme des Durchschnittsalters in der Gemeinde gerechnet werden. Allerdings ist ein Rückgang der Altersgruppe „18 bis unter 65“ von ca. 19 % auf 2.600 Einwohner prognostiziert (vgl. 3.214 EW im Jahr 2019), sodass insgesamt betrachtet kaum Veränderungen an der Gesamteinwohnerzahl zu vermerken sein werden (Statistik kommunal 2020 Markt Oberkotzau).

Die Einwohner Oberkotzaus verteilten sich im Jahr 2019 auf insgesamt 1.535 Wohngebäude, wobei rund 63 % davon Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind; hier auch Einfamilienhäuser. Im Durchschnitt leben die Oberkotzauer:innen in 4,8 Räumen je Wohnung auf einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 98 m² verteilt (Stand 2019). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner von rund 54,7 m² (Demographie-Spiegel für Bayern 2021).

1. Ausgangssituation

Der Markt Oberkotzau möchte ein bestehendes Sanierungsgebiet, dessen Sanierungsziele noch nicht erreicht sind (Gebiet „Ortskern“), aktualisieren, ein bisheriges Stadtumbaugebiet zum Sanierungsgebiet entwickeln („Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“) und dabei die zu erwartenden verkehrlichen Konsequenzen aus dem Bau der Umgehungsstraße untersuchen. Durch den unmittelbar räumlichen Zusammenhang der drei Themen soll die Erledigung im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach §141 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgen. Die DSK arbeitet für dieses Projekt mit der PB Consult GmbH aus Nürnberg zusammen, die über besondere Expertise im Bereich der Verkehrsplanung verfügt.

Die Evaluierung und Fortschreibung der vorhandenen städtebaulichen Untersuchungen für den „Ortskern“ soll zum einen den Umfang der bis dato bereits durchgeführten Maßnahmen im Verhältnis zu den ursprünglich entwickelten Zielen feststellen (Soll - Ist - Vergleich), die Umsetzung bewerten und zum anderen die damaligen Ziele der Sanierung und die hieraus resultierenden Handlungsfelder auf ihre Gültigkeit überprüfen. Im Ergebnis werden die Ziele der Sanierung gegebenenfalls zu modifizieren und damit einhergehend der Umgriff des bestehenden Sanierungsgebietes zu überprüfen sein.

Für das bisherige Stadtumbaugebiet sind die Sanierungsziele erst zu erarbeiten. Hierbei geht es darum, die Eigentümer bereits jetzt zu motivieren, sich mit der Sanierung ihrer Gebäude auseinanderzusetzen. Denn nach Bau der Ortsumgehung wird die Verkehrsbelastung mit den daraus resultierenden Beeinträchtigungen der oft direkt an der Durchgangsstraße gelegenen Gebäude deutlich sinken und die Bereitschaft zur Sanierung steigen.

In beiden Gebieten gilt es, die relevanten sozialen und städtebaulichen Sachverhalte und Zusammenhänge zu untersuchen und städtebauliche Missstände aufzuzeigen. Die sich durch den Bau der Umgehungsstraßen ergebenden Möglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen.

Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden konkrete Sanierungsziele formuliert und diese auf ihre Machbarkeit, zeitliche Umsetzungsfähigkeit und allgemeine Finanzierbarkeit hin überprüft.

Damit werden die nach § 141 Abs. 1 BauGB notwendigen Inhalte abgearbeitet:

- *Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet*
- *Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen*
- *Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt*
- *Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürger:innen im Untersuchungsgebiet*
- *Vorschlag zur Abgrenzung des neu festzulegenden bzw. bestehenden Sanierungsgebietes*

VU „Ortskern“ (1993)

Die Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1993 wurden vom Büro Resch + Stiefler (Bayreuth) erstellt. Mit dieser Grundlage konnten nachweislich zahlreiche öffentliche und private Schlüsselmaßnahmen im „Ortskern“ von Oberkotzau umgesetzt werden. Andere in der VU definierten Klein- und Kleinstmaßnahmen sind in den letzten 30 Jahren aus verschiedensten Gründen entfallen oder noch nicht umgesetzt worden. Darüber hinaus sind neue hinzugekommen oder es besteht an bereits umgesetzen Projekten nach knapp drei Jahrzehnten Ertüchtigungsbedarf - auch weil sich Nutzungsansprüche und politische Ziele im Zeitverlauf ändern.

Das Hautpziel der VU aus 1993, nämlich die Behebung von städtebaulichen und strukturellen Mängeln durch Verbesserung des Wohnumfeldes, die Nutzung brachliegender Bausubstanz sowie die Erhaltung des Ortsbilds, ist auch im Jahr 2022 noch aktuell. Darüber hinaus haben in den letzten 25 Jahren zwei weitere Aspekte der Stadt- und Ortsentwicklung an erheblicher Bedeutung gewonnen. Gemeint sind damit die Themen Klimaschutz/Klimaanpassung sowie die Bürgerbeteiligung, denen in der vorliegenden VU ein größerer Stellenwert eingeräumt wird, als es 1993 der Fall war.



Abb. 1 Marktplatz Oberkotzau nach der Neugestaltung

Umgesetze Maßnahmen VU Ortskern (1993)

- *Sanierung der Kirchstraße (1.BA) und Wiederherstellen der Treppenanlage zum Schloß*
- *Sanierung der Kirchstraße (2.BA)*
- *Neugestaltung des Umfeldes des Rathauses u. Ufergestaltung entlang der Schwesnitz*
- *Neugestaltung eines Verweilbereiches an der Pfarrstraße mit Pergola, Kinderspielplatz und öffentlichem WC-Gebäude*
- *Neugestaltung des Marktplatzes, Sanierung der Pfarrstraße und Umfeldgestaltung der Kirche und des Denkmals*
- *Anlegen von Entlastungsstellplätzen*
- *Errichtung eines Marktplatzbrunnens*
- *Abriss und Neubau des Anbaus an das Feuerwehrgerätehaus und Freiflächengestaltung*
- *Mauersanierung bei den Stellplätzen an der Schwesnitz*
- *Neugestaltung der Georgenstraße*
- *Sanierung der Mauer entlang der Kirchstraße*
- *Sanierung des Fußgängersteges über die Schwesnitz*
- *Neugestaltung der Mühlstraße und des Mühlbergs*



Abb. 2 Sanierter Straßenraum mit Bäumen im Bereich Marktplatz



Abb. 3 Ufergestaltung der Schwesnitz (Pfarrstraße)

2. „Ortskern“

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ (nachfolgend „UG1“ genannt) umfasst die Straßenbereiche des mittelalterlichen Ortskerns und wird im Westen durch die Bahnlinie begrenzt. Im Norden endet UG1 im Bereich Döhlauer Berg - im Süden auf Höhe der Heidecker Str. 8. Im Osten endet das Gebiet vor den Caravanstellplätzen. Das Gebiet ist bereits zu großen Teilen als Sanierungsgebiet ausgewiesen - eine Verlängerung wird angestrebt.



Abb. 4 Luftbild des Ortskerns (Südwest-Richtung)

Der Markt Oberkotzau verfügt über einen rechstgültigen Flächenutzungsplan (8. Änderung, Stand 2019), in dem das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen ist. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten zugelassen werden. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan einige wenige Gemeindebedarfsflächen ausgewiesen (z.B. Schloss, Jakobuskirche). Bebauungspläne mit rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung gibt es im UG1 nicht.



Abb. 5 Luftbild des Ortskerns (Südost-Richtung)

Siedlungsstruktur

Die Baustrukturen um den mittelalterlichen Marktplatz sind überwiegend orthogonal in traufständischer Bauweise organisiert. Im Randbereich des Untersuchungsgebiets lösen sich die „strengen“ Strukturen immer weiter auf. Prägend für das Gebiet und der Orientierung dienend sind die historischen Gebäude Pfarrhaus, die Evangelische Kirche St. Jakobus und das Schloß.

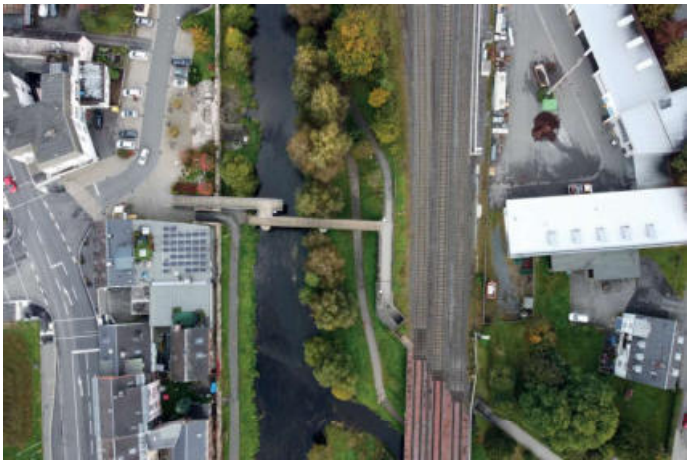
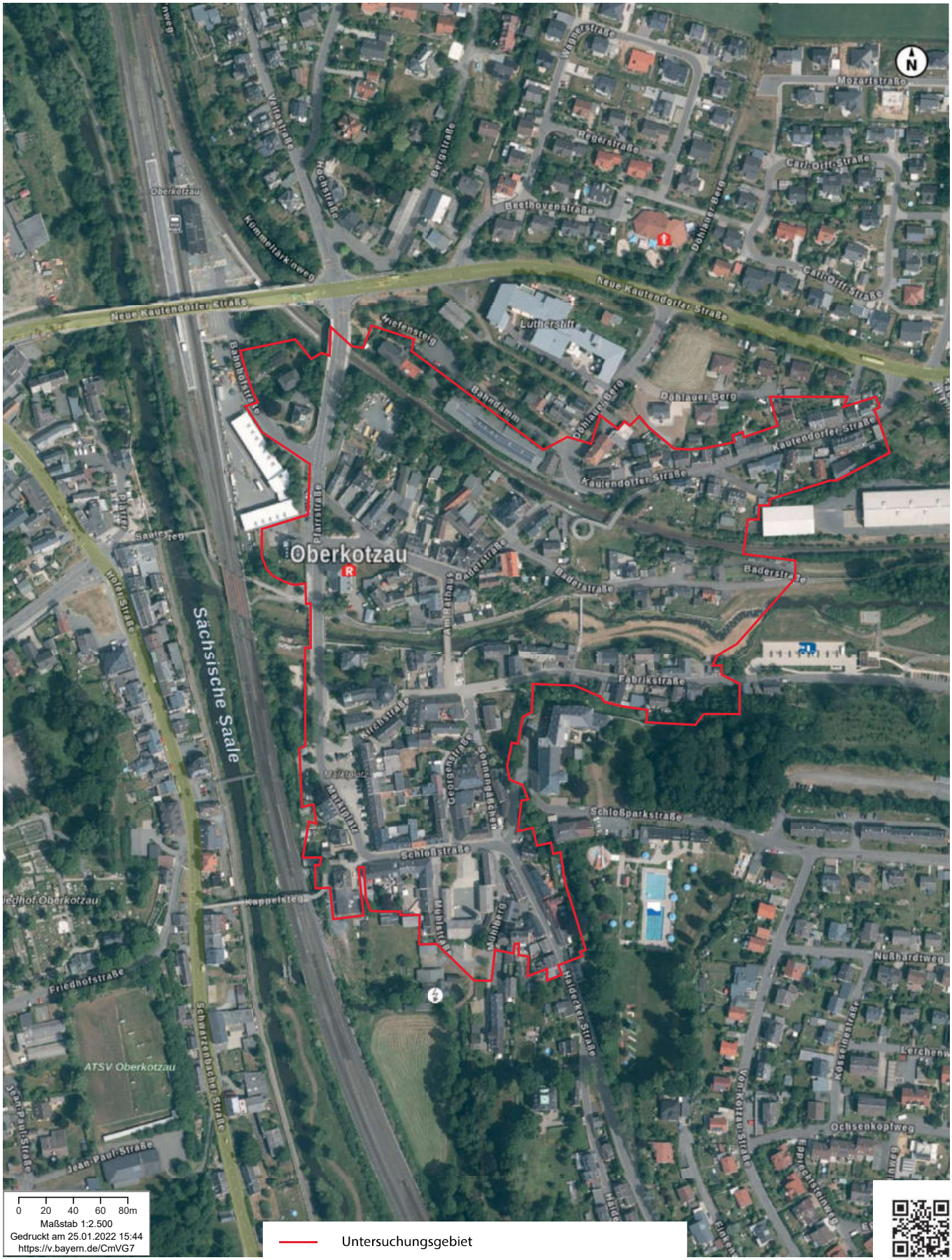


Abb. 6 Luftbild des Übergangs Ortskern/Plärrer

Das Gebiet wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt und soll auch perspektivisch dahingehend weiter ertüchtigt werden. Geplant ist zum Beispiel die Vermarktung der Fläche Baderstr. 2. Der Bereich Marktplatz ist bereits saniert und dient als Veranstaltungsort (z.B. ital. Nacht). Die angrenzende Immobilie Marktplatz 6 wird saniert und soll künftig als Bügerhaus genutzt werden (Auszug Gesprächsprotoll v. 09.08.2021).



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Abb. 7 Luftbild Untersuchungsgebiet Ortskern (bearbeitet von DSK)

Denkmalschutz

In einer Zeit, in der das Bewusstsein der Öffentlichkeit für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen in hohem Maße sensibilisiert ist, kommt dem Anliegen der Bewahrung des gebauten oder im Boden verborgenen historischen Erbes besondere Bedeutung zu. Die Bayerische Verfassung hat dem hohen Rang von Denkmalschutz und Denkmalpflege Rechnung getragen und verpflichtet den Einzelnen wie die staatliche Gemeinschaft zu Schutz und Pflege der Natur- und Kulturgüter.



Abb. 8 Luftbild der Jakobuskirche (Südwest-Richtung)

In Folge der historischen Siedlungsgeschichte Oberkotzaus gibt es sowohl Baudenkmäler als auch Bodenkmäler im Untersuchungsgebiet. Die nachfolgend genannten Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind in der Denkmallliste genannt. Gleichzeitig gilt: Auch Objekte, die nicht in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein, wenn sie die Kriterien nach Art. 1 BayDSchG erfüllen. Bei allen Vorhaben ist eine frühzeitige Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde notwendig.

Als Baudenkmal sind folgende Objekte bzw. Bauwerke im „Ortskern“ von Oberkotzau ausgewiesen:

- *Evang.-Luth. Jakobuskirche, einschiffige Anlage des 15. Jh. über hochmittelalterlichem Kern, Chor-Rotunde 1935 von German Bestelmeyer; mit Ausstattung.*
- *Schloss, dreigeschossiger Walmdachbau mit Mittelturm und nördlichem Flügelbau, nach 1852 über älterem Kern errichtet.*
- *Pfeifersbrücke, dreibogige Steinbrücke über die Schwesnitz, 18. Jh.*
- *Fünfjochiger Fußgängersteg über die Schwesnitz, Granit und Gusseisen, Ende 19. J*

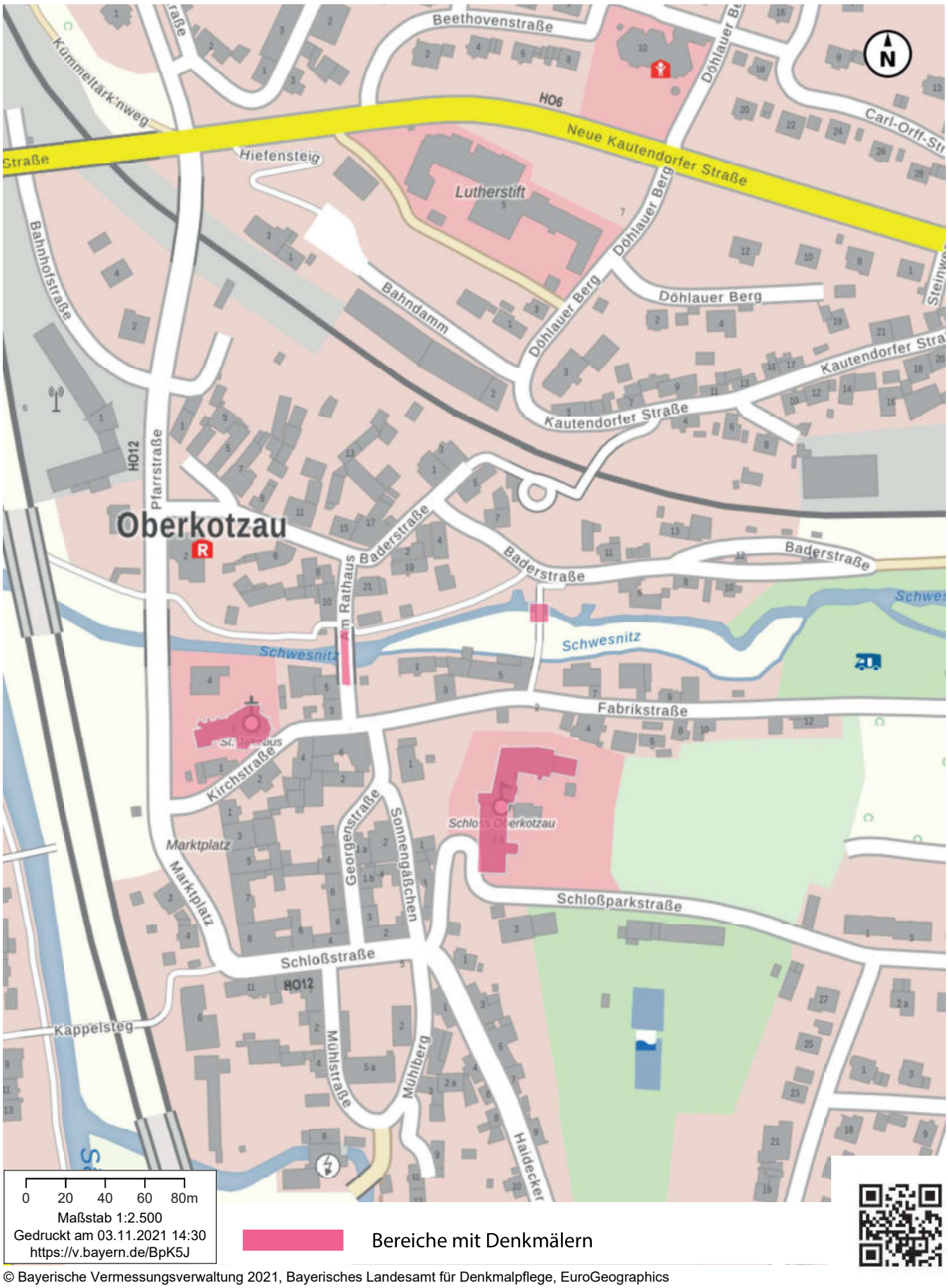


Abb. 9 Schloss mit Mittelturm

Darüberhinaus sind die Bereiche der Jakobuskirche und des Schlosses gleichzeitig als Bodendenkmäler deklariert. Ein schutzbedürftiges Bauensemble im Sinne des o.g. Gesetztes gibt es im „Ortskern“ nicht.



Abb. 10 Pfeifersbrücke



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, EuroGeographics

Abb. 11 Kartografische Darstellung des Untersuchungsgebiets Ortskern mit Denkmälern (bearbeitet von DSK)

2.1 Städtebauliche Missstände

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets mit angliedertem Maßnahmenplan im Ortskernbereich in den 1990-er Jahren konnten bereits einige städtebauliche Missstände beseitigt werden. Demgegenüber stehen Sanierungsmaßnahmen in der historischen Ortsmitte, die noch nicht umgesetzt wurden beziehungsweise sind neue Vorhaben im Verlauf der Jahre hinzugekommen. Im Ergebnis gibt es weiterhin sowohl im öffentlichen Bereich als auch im privaten Gebäude- und Grundstücksbestand Handlungsbedarfe, die das gesetzliche Instrument der Sanierungssatzung rechtfertigen.



Abb. 12 schmaler Gehweg mit Stufenvorsprung; Haidecker Str.

Öffentlicher Raum

Durch die Hauptverkehrsachse Hofer Str. - Schwarzenbacher Str. (ST 2177) ist der unmittelbare Ortskern frei von Durchgangsverkehr. Vor diesem Hintergrund haben sich Handel und Dienstleistungsgeschäfte auch nicht schwerpunktmäßig im „Ortskern“ entwickelt, sondern an der vielbefahrenen ST 2177. Diese untypische Nutzungsverteilung wurde früh erkannt und das damit einhergehende Potential genutzt. Zu den bereits umgesetzten Maßnahmen gehören u.a.:

- *Etablierung und Aufwertung des Marktplatzes als Aufenthalts- und Verweilbereich*
- *Ertüchtigung und Gestaltung der Grün- und Erholungsflächen*
- *Erweiterung des Fußwegenetzes*



Abb. 13 mangelhafte Asphaltschicht; Bader Str.

Weitereren Handlungsbedarf gibt es in den nachfolgenden Bereichen:

- *vereinzelt zu schmale Fußwege und sanierungsbedürftige Straßen*
- *fehlende Ladepunkte für E-Mobilität (Auto, Rad)*
- *Entsiegelung von überdimensionierten Verkehrsflächen und Festsetzung von Shared Space Bereichen*



Abb. 14 überdimensionierter, versiegelter Straßenraum; Bader Str.

Baulicher Zustand der Gebäude

Da der öffentliche Raum im „Ortskern“ schon in vielen Bereichen aufgewertet wurde, sollte der Handlungsschwerpunkt auf die Gebäudestrukturen gelegt werden, um Oberkotzau in seiner historischen Struktur und Gestalt zu erhalten und darüber hinaus zukunftsgerecht weiterzuentwickeln. In der Vergangenheit wurden durch den Markt bereits Gebäude und Flächen erworben, um den Sanierungszielen gerecht zu werden. Darüber hinaus könnten künftig private Eigentümer noch besser, zum Beispiel durch einen förderfähigen Stadtumbaumanager, unterstützt und beraten werden.



Abb. 15 baufälliges Gebäude; Haidecker Str.

Zahlreiche Gebäude im Untersuchungsgebiet „Ortskern“ müssen umfassend saniert, energetisch ertüchtig und/oder einer neuen Nutzung zugeführt werden, um ihren Bestand langfristig sicherzustellen. Brachliegende Flächen innerhalb von bestehenden Baustrukturen sollten mit - für den Ort angemessenen - neuen Gebäuden bebaut oder zu hochwertigen Freiflächen entwickelt werden.



Abb. 16 stark sanierungsbedürftiges Gebäude; Kirchstr.

Konkret lassen sich die aktuellen Missstände im Gebäudebestand wie folgt zusammenfassen:

- *Leerstand bzw. Teilleerstand in Hauptgebäuden und Nebenanlagen*
- *unübersichtliche Grundstückszufahrten (zum Nachteil des Fußgängerverkehrs)*
- *energetisch unsanierte, verschmutze und in Teilen beschädigte Fassaden*
- *ortsbildstörende Fassadengestaltung (z.B. durch untypische Farb- und/oder Materialwahl)*
- *unsanierte Fenster und Türanlagen mit erheblichen energetischen Defiziten*
- *in den Gehweg hereinragende Stufen von Hauseingangstüren*
- *abgeleitet vom aktuellen äußeren Erscheinungsbild der Gebäude: ungedämmte Dächer, zahlreiche alte Heizungsanlagen mit hohem Energieverbrauch*
- *Verarbeitung von gesundheitsgefährdenden Materialien (Asbest)*



Abb. 17 stark sanierungsbedürftiges Gebäude; Mühlstraße



Abb. 18 unsaniertes Gebäude; Am Rathaus.



Abb. 19 Leerstand; Am Rathaus.



Abb. 20 baufällige Fassade mit Schimmelbefall; Am Rathaus



Abb. 21 energetisch unsaniertes Wohngebäude; Fabrikstr.



Abb. 22 unsaniertes Wirtschaftsgebäude; Georgenstr.



Abb. 23 Gebäude mit unsanierten Fenstern; Kautendorfer Str.

2.2 Bewertung Gebäudebestand

Wie die gesamte Region, ist auch der Markt Oberkotzau von leerstehenden Gebäuden und Investitionsstau im Gebäudebestand betroffen. Im Rahmen einer ausführlichen Ortsbegehung wurde in den beiden Untersuchungsgebieten durch Inaugenscheinnahme (ohne Begehung der Objekte) eine erste Einschätzung der Gebäude vorgenommen.

Erfasst wurde hierbei:

- *Geschossanzahl (Vollgeschosse und Dachgeschoss)*
- *Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Gastronomie)*
- *Grad der Nutzung (kein Leerstand, teilweise Leerstand, vollständiger Leerstand)*
- *Augenscheinlicher Sanierungsbedarf (kein Bedarf, geringer Bedarf, mittlerer Bedarf, hoher Bedarf, vollständige Sanierung notwendig)*
- *energetischer Sanierungsbedarf (kein Bedarf, geringer Bedarf, mittlerer Bedarf, hoher Bedarf, vollständige Sanierung notwendig)*

Bei der anschließenden Auswertung wurde eine Ampelsystematik zur Hilfe genommen, welche von hellgrün über Gelbtöne bis Rot eine detaillierte Bewertung über 3-5 Abstufungen ermöglicht.

Auswertung Untersuchungsgebiet „Ortskern“

Im Gebiet „Ortskern“ wurden 108 Gebäude in die Erfassung aufgenommen. Davon weisen 68,53 % keinen Leerstand auf. Bei 14,81 % konnte ein Teilleerstand festgestellt werden, d.h. nur einzelne Gebäudeteile bzw. Geschosse sind nicht in Benutzung. 18 der Gebäude wurden als vollständiger Leerstand identifiziert.

Bei der Bewertung des Sanierungsbedarfes zeigt sich bei der Betrachtung aller aufgenommen Gebäude im Abschnitt „Ortskern“ eine Tendenz zu einem hohen Bedarf mit genau 50 %. Wobei der vollständige Bedarf an Sanierungsmaßnahmen den geringsten Anteil mit 3,7 % ausmacht. Dies entspricht vier von 108 Gebäuden. Geringer oder kein Sanierungsbedarf konnte wiederum bei insgesamt 27,77 % festgestellt werden.

Ein hoher energetischer Sanierungsbedarf ist wiederum stärker ausgeprägt. Zwar liegt der vollständige Bedarf ebenfalls bei 3,7 %, also bei vier Gebäuden, allerdings herrscht bei 63,89 % aller erfassten Gebäude ein hoher energetischer Sanierungsbedarf und nur bei zwei Gebäuden liegt keiner vor. Geringer bis mittelhoher Bedarf ist bei 32,11 % zu verweisen.

Unter Betrachtung aller erfassten Gebäude im Sanierungsabschnitt „Ortskern“ konnte bei 53,70 % ein allgemeiner Sanierungsbedarf und bei 67,59 % ein energetischer Sanierungsbedarf festgestellt werden.

Unter den Vollleerständen konnte lediglich ein Gebäude als nicht sanierungsbedürftig erfasst werden, wobei hier teilweise schon Sanierungen vorgenommen werden. Bei 94,44 % der Gebäude mit vollständigem Leerstand liegt ein hoher bis vollständiger allgemeiner sowie energetischer Sanierungsbedarf vor.

Bei zwei der 16 teilweise leerstehenden Gebäude wurde ein geringer Sanierungsbedarf ermittelt. Alle weiteren Gebäude besitzen mindestens einen hohen Sanierungsbedarf. Dies spiegelt sich ebenfalls hinsichtlich des energetischen Sanierungsbedarfes wider. Hier wurde lediglich bei zwei Gebäuden ein mittlerer Bedarf erfasst. Über 90 % weisen einen hohen Bedarf auf.

Unter den Gebäuden, die vollständig in Nutzung sind, wurde bei rund 40 % dennoch ein hoher allgemeiner sowie energetischer Sanierungsbedarf festgestellt. Bei ca. 36 % liegt keiner bis ein geringer Sanierungsbedarf vor, wobei auch hier Gebäude teilweise bereits in Sanierung sind.

Straße	Hs-Nr.:	Geschossanzahl	Nutzung EG	Leerstand	Sanierungsbedarf	Energ. San-bedarf
Bahndamm	2	2+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Bahndamm	1	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Bahndamm	3	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Döhlauer Berg	1	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	23	1+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Kautendorfer Straße	20	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	18	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	16	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	21	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	19	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Kautendorfer Straße	14	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Kautendorfer Straße	12	1+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Kautendorfer Straße	17	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	15	3	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	10	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	13	1+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Keiner	Gering
Kautendorfer Straße	8	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Keiner	Gering
Kautendorfer Straße	6	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Hoch
Kautendorfer Straße	11	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	4	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	9	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	7	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	5	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Kautendorfer Straße	3	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Marktplatz	1	3+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Marktplatz	3	3+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Marktplatz	5	3+DG	Gewerbe	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Marktplatz	7	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Mittel	Mittel
Marktplatz	2	2+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Mittel	Hoch
Marktplatz	4	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Gering
Marktplatz	6	2+DG	Medizin	teilweise Leerstand	Gering	Mittel
Baderstraße	2	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	wird abgerissen	
Baderstraße	4	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Baderstraße	5	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Baderstraße	7	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Baderstraße	1	3+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Baderstraße	3	3+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Mittel	Hoch
Baderstraße	11	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Gering
Baderstraße	6	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Baderstraße	13	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Baderstraße	8	1+DG	Wohnen	voll Leerstand	Vollständig	Vollständig
Baderstraße	10	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Keiner	Gering
Baderstraße	12	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Baderstraße	14	1+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Hoch
Am Rathaus	1	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Am Rathaus	3	2+DG	Gastronomie	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Am Rathaus	5	2+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Am Rathaus	7	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Am Rathaus	9	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Gering	Gering
Am Rathaus	11	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Am Rathaus	6	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Keiner	Gering
Am Rathaus	8	2+DG	Gewerbe	voll Leerstand	Vollständig	Vollständig
Am Rathaus	15	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Am Rathaus	17	3+DG	Gastronomie	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Am Rathaus	10	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Am Rathaus	21	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Am Rathaus	19	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Bahnhofstraße	2	2+DG	Öffentlich	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Bahnhofstraße	4	3	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Pfarrstraße	4	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Gering
Pfarrstraße	1	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Fabrikstraße	3	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Fabrikstraße	1	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Fabrikstraße	5	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Mittel	Hoch
Fabrikstraße	7	2	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Fabrikstraße	4	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Fabrikstraße	9	2+DG	Gastronomie	Kein Leerstand	Keiner	Keiner
Fabrikstraße	6	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Fabrikstraße	8	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Fabrikstraße	10	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Kirchstraße	2	2+DG	Gewerbe	voll Leerstand	Keiner	Gering
Kirchstraße	1	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Kirchstraße	6	2+DG	Gastronomie	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Kirchstraße	3	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Kirchstraße	5	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Kirchstraße	4	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Gering
Sonnengäßchen	2	2+DG	Gastronomie	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Sonnengäßchen	1	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Sonnengäßchen	3	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Sonnengäßchen	4	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Georgenstraße	8	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Gering	Hoch
Georgenstraße	1	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Georgenstraße	6	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Georgenstraße	3	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Georgenstraße	1b	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Georgenstraße	1a	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Georgenstraße	4	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Georgenstraße	2	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Keiner	Gering
Mühlberg	1	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Mühlberg	2	2	Öffentlich	Kein Leerstand	Gering	Keiner
Mühlberg	3	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Mühlstraße	4	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Mühlstraße	2	2+DG	Wohnen	voll Leerstand	Vollständig	Vollständig
Haidecker Straße	1	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Haidecker Straße	3	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Haidecker Straße	5	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Haidecker Straße	7	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Haidecker Straße	9	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Haidecker Straße	8	1+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Haidecker Straße	6	1+DG	Wohnen	voll Leerstand	Vollständig	Vollständig
Haidecker Straße	4	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Haidecker Straße	2	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Schloßstraße	8	2+DG	Medizin	Kein Leerstand	Gering	Gering
Schloßstraße	11	3	Gastronomie	Kein Leerstand	Gering	Gering
Schloßstraße	9	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Schloßstraße	7	2+DG	Gastronomie	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Schloßstraße	6	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Schloßstraße	4	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Schloßstraße	2	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Gering	Gering

Abb. 24 Gebäudebewertung (Ampelsystematik)

3. „Hofer Str. / Schwarzenbacher Str.“

Das Untersuchungsgebiet „Hofer Straße / Schwarzenbacher Str.“ (nachfolgend „UG2“ geannnt) umfasst den Straßenbereich der Hofer Straße / Schwarzenbacher Str. sowie die angrenzende Bebauung. Im Norden endet UG2 im Bereich der Hofer Str. 57 - im Süden im Bereich der Schwarzenbacher Str. 26. Im Osten und Westen endet der Untersuchungsbereich hinter der ersten oder zweiten Bebauungslinie.



Abb. 25 Luftbild B15 (Südwest-Richtung)

Gemeindliche Planungen

Der Markt Oberkotzau verfügt über einen rechtsgültigen Flächenutzungsplan (8. Änderung, Stand 2019), in dem das Untersuchungsgebiet „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße„ als Mischgebiet ausgewiesen ist. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten zugelassen werden. Bebauungspläne mit rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung gibt es im UG2 nicht.



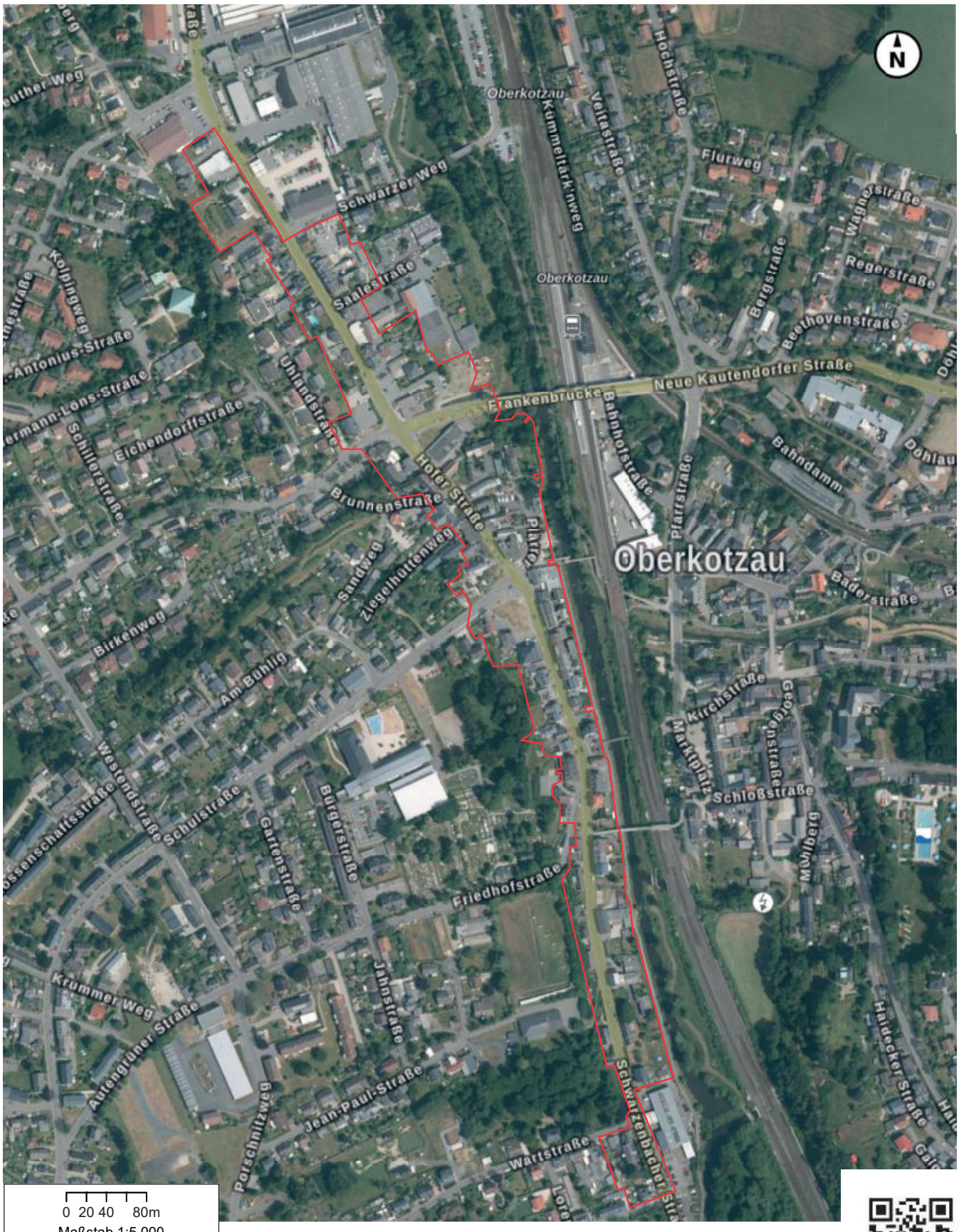
Abb. 26 Luftbild Kreuzung Hofer Str. / Neue Kautendorfer Str.

Siedlungsstruktur

Der Grundriss des Gebietes ist geprägt durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur. Südlich des Plärrer sind die Flächen darüber hinaus sehr dicht mit Hauptgebäuden und Nebenanlagen bebaut. Eine öffentliche Grünfläche gibt es im Bereich „alte Schmiede“ (Ecke Schulstraße / Hofer Straße). Schon in historischen Karten aus dem Jahr 1882 (Hg. Bay. Topograf. Bureau) ist die Achse „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ als Hauptverkehrsweg erkennbar. Trotzdem befindet sich in dem Bereich aktuell kein ausgewiesenes Bau-/Bodendenkmal. Die Gebäude in UG2 sind sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise organisiert. „Die Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ ist aktuell eine stark frequentierte Verkehrsachse. Vor diesem Hintergrund haben sich eine gewachsene Struktur aus Wohn- und Geschäftshäusern mit Ladeneinheiten entwickelt. Die Gebäude verfügen größtenteils über ein Satteldach mit traufständiger Orientierung zur Straße. Sowohl der demografische Wandel als auch ein verändertes Einkaufsverhalten der Einwohner haben in den letzten Jahren zu Leerständen geführt, sodass eine Aufwertung im Rahmen eines Sanierungsgebiets angestrebt wird.



Abb. 27 Luftbild Bereich Plärrer



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Abb. 28 Luftbild Untersuchungsgebiet Hofer Str. / Schwarzenbacher Str. (bearbeitet von DSK)

3.1 Städtebauliche Missstände

Durch die geplante Ortsumgehung wird sich ein erheblicher städtebaulicher Missstand - nämlich die hohe Vekehrsbelastung - perspektivisch auflösen. Das führt laut dem aktuellsten Verkehrsgutachten (Ing.-Gemeinschaft Schubert, 2010) zu einer Verkehrsentlastung in Nord-Süd-Richtung sowie umgekehrt von ca. 5.800 bis 6.600 KFZ/Tag (bzw. 39 bis 67%). Es verbleiben noch maximal 9.250 KFZ/Tag nördlich des Knotens mit der Frankenbrücke. In der Ortsmitte liegen die Belastungen nur noch bei 5.100 bis 6.800 KFZ/Tag. Unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose bis 2025 und dem aktuellen Trend hin zum Homeoffice könnten die genannten Zahlen noch signifikant geringer sein.



Abb. 29 perspektivisch überdimensionierter Straßenraum; Hofer Str.

Öffentlicher Raum

Mit der verkehrlichen Entlastung ergibt sich aktuell die Chance den öffentlichen Raum im UG2 fußgänger- und fahrradgerecht weiterzuentwickeln, um den Einzelhandelsstandort Oberkotzau zu stärken. In diesem Zusammenhang sollen auch weitere Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität etabliert werden.



Abb. 30 deutlich zu schmaler Gehweg; Hofer Str.

Vor diesem Hintergrund konnten im Rahmen der durchgeführten Bestandsaufnahme mit umfassender Beteiligung der Bürger aktuell folgende Mängel festgestellt werden:

- *überwiegend „autogerechte“ Infrastruktur*
- *bauliche und funktionale Mängel des Fußwegnetzes (zu schmal, kaum Absenkungen und Querungshilfen, nicht barrierefrei)*
- *mangelhafte Straßenbeleuchtung (z.B. Friedhofsberg)*
- *kaum öffentliche Grünflächen mit Aufenthalts-, Erholungs- und Spielmöglichkeiten*
- *mangelhafte oder fehlende Stadtmöblierung in Teilbereichen*
- *insgesamt hoher Versiegelungsgrad der Flächen*
- *blockierte Gehwege (z.B. Pizzeria LA VESPA)*



Abb. 31 ungeordnete Parksituation; Hofer Str.

Baulicher Zustand der Gebäude

Neben dem öffentlichem Raum ist auch der private Gebäudebestand ein wesentlicher Handlungschwerpunkt, um Oberkotzau in seiner historischen Struktur und Gestalt zu erhalten und darüber hinaus zukunftsgerecht weiterzuentwickeln. Hierfür müssen Raumkanten und Baufluchten genauso berücksichtigt werden wie Blickbeziehungen zu Orientierungspunkten.

Zahlreiche Gebäude im Untersuchungsgebiet müssen umfassend saniert, energetisch ertüchtig und/ oder einer neuen Nutzung zugeführt werden, um ihren Bestand langfristig sicherzustellen. Brachliegende Flächen innerhalb von bestehenden Baustrukturen, sollten mit - für den Ort angemessenen - neuen Gebäuden bebaut werden.



Abb. 32 unsaniertes Gebäude; Schwarzenbacher Str.

Konkret lassen sich die aktuellen Missstände im Gebäudebestand wie folgt zusammenfassen:

- *Leerstand bzw. Teilleerstand in Hauptgebäuden und Nebenanlagen*
- *unübersichtliche Grundstückszufahrten (zum Nachteil des Fußgängerverkehrs)*
- *energetisch unsanierte, verschmutze und in Teilen beschädigte Fassaden*
- *ortsbildstörende Fassadengestaltung (z.B. durch untypische Farb- und/oder Materialwahl)*
- *unsanierte Fenster und Türanlagen mit erheblichen energetischen Defiziten*
- *in den Gehweg hereinragende Stufen von Hauseingangstüren*
- *abgeleitet vom aktuellen äußeren Erscheinungsbild der Gebäude: ungedämmte Dächer, zahlreiche alte Heizungsanlagen mit hohem Energieverbrauch*
- *Verarbeitung von gesundheitsgefährdenden Materialien (Asbest)*



Abb. 33 unsaniertes Gebäude; Schwarzenbacher Str.



Abb. 34 unübersichtliche Grundstücksausfahrt; Hofer Str.



Abb. 35 unsaniertes Gebäude; Hofer Str.



Abb. 36 Unfallgefahr durch herausragenden Zugang; Hofer Str.



Abb. 37 unsanierte Fassade; Hofer Str.



Abb. 38 Ladenleerstand (ehm. Bäckerei); Hofer Str.



Abb. 39 Ladenleerstand; Hofer Str.



Abb. 40 Leerstand; Schwarzenbacher Str.

3.2 Bewertung Gebäudebestand

Auswertung Untersuchungsgebiet „Hofer Str. / Schwarzenbacher Str.“

Im Gebiet „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ fielen insgesamt 78 Gebäude in die Betrachtung. Davon weisen 70,51 % keinen Leerstand und 21,79 % einen Teilleerstand auf. Der Anteil der vollständig leerstehenden Gebäude ist in diesem Sanierungsabschnitt geringer mit vier Gebäuden, wobei drei der insgesamt erfassten Gebäude dahingehend nicht ermittelbar waren. Bei insgesamt vier Gebäuden konnte ebenfalls der allgemeine Sanierungsbedarf nicht ermittelt werden und bei 21,79 % der gesamten Gebäude ist der energetische Sanierungsbedarf unklar. Zwar ist der Anteil an Leerständen gering, dennoch ist der Bedarf an Sanierungsmaßnahmen mittel (43,59 %) bis hoch (32,05 %), insbesondere der energetische Sanierungsbedarf. Bei 44,87 % wurde dieser als hoch eingestuft. Lediglich zwei der erfassten Gebäude weisen einen vollständigen allgemeinen sowie energetischen Sanierungsbedarf auf.

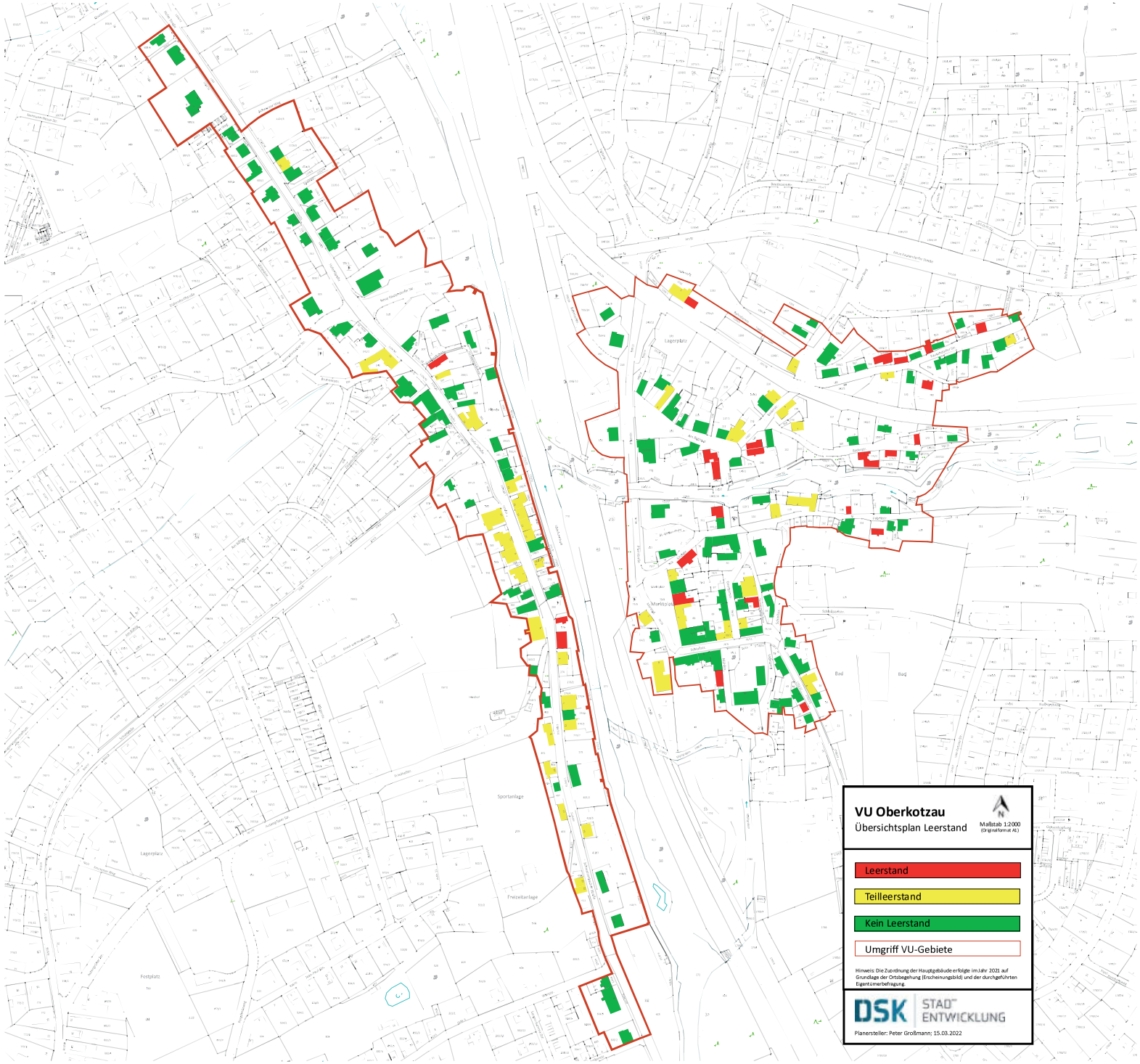
Unter den Gebäuden, die sich in einem vollständigen Leerstand befinden, sind bereits zwei in Sanierung und eines bedarf keinerlei Sanierung. Die restlichen leerstehenden Gebäude weisen einen hohen bis vollständigen Sanierungsbedarf auf. Die teilweise leerstehenden Gebäude können zu rund 95 % den Sanierungsstufen mittel bis hoch zugeordnet werden. Ein Gebäude ist vollständig allgemein sowie energetisch sanierungsbedürftig.

75,55 % der in Nutzung befindlichen Gebäude weisen einen geringen bis mittleren Sanierungsbedarf auf. Lediglich ein Gebäude bedarf keiner Sanierung. 16,36 % wurden mit einem hohen allgemeinen sowie energetischen Sanierungsbedarf erfasst.

Unter Betrachtung des gesamten Gebietes mit 186 erfassten Gebäuden ergibt sich ein Vollleerstand von 22 Gebäuden und ein Teilleerstand von 17,74 %. Bei rund zwei Drittel der erfassten Gebäude handelt es sich um keine Leerstände. Sie sind demnach noch vollständig in Nutzung. Insgesamt weisen durchschnittlich rund 36 % der Gebäude im Sanierungsgebiet einen mittleren bis hohen allgemeinen Sanierungsbedarf auf. Ein mittlerer bis hoher energetischer Sanierungsbedarf liegt bei durchschnittlich rund 38 % der im Sanierungsgebiet liegenden Gebäude vor.

Straße	Hs-Nr.:	Geschossanzahl	Nutzung EG	Leerstand	Sanierungsbedarf	Energ. San-bedarf
Schwarzenbacher Straße	2	3+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Mittel	nicht erfasst
Schwarzenbacher Straße	6	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	nicht erfasst
Schwarzenbacher Straße	8	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	nicht erfasst
Schwarzenbacher Straße	10	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	nicht erfasst
Schwarzenbacher Straße	12	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	nicht erfasst
Schwarzenbacher Straße	14	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	nicht erfasst
Schwarzenbacher Straße	18	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Schwarzenbacher Straße	20	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Schwarzenbacher Straße	26	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Schwarzenbacher Straße	25	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Hoch
Schwarzenbacher Straße	23	1+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Schwarzenbacher Straße	19	2+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Schwarzenbacher Straße	17	2	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Schwarzenbacher Straße	13	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Mittel	Hoch
Schwarzenbacher Straße	9	2+DG	Gastronomie	teilweise Leerstand	Keiner	Keiner
Schwarzenbacher Straße	5	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Schwarzenbacher Straße	3	2+DG	Gewerbe	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Schwarzenbacher Straße	1	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Konradsreuther Straße	2	2+DG	Medizin	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Konradsreuther Straße	1	2+DG	Gastronomie	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	33	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	31	2+DG	Gastronomie	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	29	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Gering	Gering
Hofer Straße	27	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	25	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	23	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	15	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Gering
Hofer Straße	13	3+DG	Gastronomie	teilweise Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	11	2+DG	Gastronomie	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	9	2+DG	Gastronomie	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	7	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Mittel	nicht erfasst
Hofer Straße	5	1+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	nicht erfasst
Hofer Straße	3	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	nicht erfasst
Hofer Straße	1	2+DG	Gastronomie	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	2	2+DG	Medizin	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Hofer Straße	6	2+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	8	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Mittel	Gering
Hofer Straße	10	2+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	12	3+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	14	3+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	16	3+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	18	3+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	20	3+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	22	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	24	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Gering	nicht erfasst
Hofer Straße	26	2+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	28	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	30	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	32	2+DG	Gewerbe	teilweise Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	34	2+DG	Gewerbe	voll Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	36	Brachfläche	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst
Hofer Straße	38	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	46	1	Gewerbe	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Hofer Straße	48	2	Wohnen	Kein Leerstand	Keiner	Keiner
Hofer Straße	50	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	52	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	54	1	Gewerbe	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Hofer Straße	56	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	58	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	60	2+DG	Wohnen	teilweise Leerstand	Vollständig	Vollständig
Hofer Straße	62	2+DG	Gewerbe	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	64-66	1	Gewerbe	Kein Leerstand	nicht erfasst	nicht erfasst
Hofer Straße	57	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	55a	1	Gewerbe	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	55	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	
Schwarzer Weg	6	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	53	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	51	1+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	49	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	nicht erfasst
Hofer Straße	47	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Hoch
Hofer Straße	45	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Hofer Straße	43	1+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Hoch	Hoch
Wartstraße	1	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Mittel
Friedhofstraße	2		Wohnen	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst
Plärrer	1	2+DG	nicht erfasst	Kein Leerstand	Mittel	Mittel
Saalegäßchen	2	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	nicht erfasst
Saalegäßchen	2a	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst
Saalegäßchen	3	2+DG	Wohnen	Kein Leerstand	Gering	Gering
Saalegäßchen	4	2+DG	Wohnen	wird abgerissen		

Abb. 41 Gebäudebewertung (Ampelsystematik)


VU Oberkotzau
Übersichtsplan Leerstand
Maßstab 1:2000
(Originalformat A1)
Leerstand
Teilleerstand
Kein Leerstand
Umgriff VU-Gebiete
Hinweis: Die Zuordnung der Hauptgebäude erfolgte im Jahr 2021 auf Grundlage der Ortsbegehung (Erscheinungsbild) und der durchgeführten Eigentümerbefragung.
DSK STADTENTWICKLUNG
Planersteller: Peter Großmann; 15.03.2022

3.3 Verkehrssitutation

Im Rahmen des Ausbaus der Ortsumgehung soll die St 2177 in Oberkotzau ab der Frankenbrücke bis zur Wiedereinmündung der Umgehungsstraße in eine Ortsstraße umgewidmet werden. Zusätzlich soll die jetzige Kreisstraße (Autengrüner Straße / Schulstraße) zwischen der Kreuzung Plärrer und der neuen Umgehungsabfahrt (zwischen Oberkotzau und Autengrün) ebenfalls zur Ortsstraße werden. Die St 2177 wird von der Kreuzung an der Frankenbrücke in Richtung Norden bis zum Beginn der Umgehung an der jetzigen Ziegeleistraße zur Kreisstraße.



Abb. 42 unsanierte Unterführung; Bereich Bahngleise

Der Wunsch der Gemeinde und der Bevölkerung ist es insbesondere die Hofer Straße als attraktiven Aufenthaltsort für alle Verkehrsteilnehmer umzugestalten. Ebenso sollen Verbindungswege zwischen den beiden Ortskernen bestehen. In den Gesprächen mit der Gemeinde, in den Bürgerbeteiligungsformaten und aus gutachterlicher Sicht wurden folgende Mängel festgestellt:

- *Zum Teil nicht barrierefreie Fußgängerverbindung zwischen Marktplatz und Plärrer*
- *Teilweise sehr schmale Gehwege (z.B. Hofer Straße)*
- *Mangelhafte Radverbindung zwischen Marktplatz und Plärrer*
- *Fehlende Fahrradstellplätze*
- *Fehlende öffentliche Lademöglichkeiten für E-Autos/E-Fahrräder*
- *Fehlende Parkmöglichkeiten (z.B. Pizzeria LA VESPA)*
- *Mangelnde Verkehrssicherheit für Radfahrer (z.B. Hofer Straße)*
- *Hohe Verkehrsbelastung (Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße)*
- *Lärmemissionen und Erschütterungen durch Schwerlastverkehr*



Abb. 43 mangelhafter Radweg unter der Bahnlinie



Abb. 44 nicht kinderwagengerechter Fußweg; Hofer Str.

4. Eigentümerbefragung

Zur besseren Einschätzung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie des Sanierungsstandes der Wohn- und Geschäftsgebäude in den beiden Untersuchungsgebieten wurde im Sommer 2021 eine flächendeckende Befragung der Eigentümer der in den Sanierungsgebieten liegenden Gebäude durchgeführt. Ziel der Befragung war es, mittels 209 versendeter Fragebögen (einen pro Adresse) einen möglichst genauen Status Quo zu baulichen Missständen an den Gebäuden und zu bisherigen oder geplanten Sanierungsarbeiten/-tätigkeiten der Eigentümer zu erhalten. Die angeschriebenen Eigentümer wurden vor dem Hintergrund ihrer Mitwirkungspflicht darum gebeten, den Fragebogen auszufüllen und an den Markt Oberkotzau zurückzusenden.

109 Fragebögen sind eingegangen, was einer Rücksendequote von etwa 52 Prozent entspricht und als zufriedenstellend bezeichnet werden kann. 108 Fragebögen konnten schließlich ausgewertet werden. Ursache für die Diskrepanz war die fehlende Vollständigkeit der übrigen, zurückgesendeten Fragebögen.

4.1 Struktur des Fragebogens

Marktgemeinde Oberkotzau

Befragung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB
im Rahmen der Durchführung vorbereitender Untersuchungen
nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB)
für die Untersuchungsbereiche „Ortskern“ und
„Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“

Eigentümer-Fragebogen

Bitte **bis zum 30.09.2021** möglichst vollständig ausgefüllt zurücksenden an die

Marktgemeinde Oberkotzau
Frau Katja Mende
Am Rathaus 2
95145 Oberkotzau

oder direkt im Rathaus abgeben.
Alternativ ist auch eine Abgabe per Mail an Mende.Katja@oberkotzau.de möglich

Hinweise:
Alle hier gemachten Angaben werden vertraulich behandelt.
Die Daten dienen lediglich den Zwecken und Zielen für die Untersuchungsbereiche „Ortskern“ und „Hofer Straße/Schwarzenbacher Straße“.
Eine Weitergabe der Daten an unbeteiligte Dritte erfolgt nicht. Da die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH die Marktgemeinde in dem Projekt unterstützen wird, werden ihr die Daten zur Erarbeitung des Konzeptes weitergegeben.

Bitte kreuzen Sie die zutreffenden Antwortvorgaben an bzw. beachten Sie die Hinweise.
Bitte nehmen Sie sich die Zeit zum Ausfüllen des Fragebogens –
dies wird etwa 15 Minuten in Anspruch nehmen.

1. Der Fragebogen betrifft:

Bitte ankreuzen bzw. ausfüllen [Mehrfachnennungen möglich (z. B. Wohn- und Geschäftshaus)]

mein Wohnhaus ☐ mein Geschäfts-/gewerblich genutztes Haus ☐
meine Eigentumswohnung ☐ sonstiges: ☐
_____(Bezeichnung)

Straße und Haus-Nr.: Am Rathaus 1

Gemarkung, Flurstücksnummer (wenn bekannt): 236

Ihr Vor- und Nachname: _____

Kontaktdaten: Tel./E-Mail (freiwillig): _____

2. Angaben zu Gebäude und Grundstück und Wohnumfeld

2.1 Bitte geben Sie das ungefähre Baujahr des Gebäudes an

_____(Jahr) (falls nicht bekannt bitte ankreuzen)

☐ Baujahr vor 1900 ☐ Baujahr vor 1950 ☐ Baujahr 1950-1985 ☐ Baujahr nach 1985

2.2 Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?

☐ ja ☐ nein ☐ nicht bekannt

2.3 Bitte geben Sie die Anzahl der eigenständigen Einheiten in Ihrem Gebäude an

insgesamt		*davon*	
Wohnungen	_____	davon leerstehend	_____
Ladeneinheiten	_____	davon leerstehend	_____
Büro- / Praxiseinheiten	_____	davon leerstehend	_____
gewerbl. Einheiten	_____	davon leerstehend	_____

2.4 Bitte geben Sie die ungefähre Gesamtfläche (m²) und die Anzahl Zimmer (ohne Küche, Bad, WC, Flur) in Ihrem Gebäude an:

Gesamtfläche: _____

Anzahl Zimmer: _____

Anzahl der Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück _____

Ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend? ☐ ja ☐ nein

Wenn nein, wie viele Plätze werden zusätzlich benötigt? _____

Anzahl der Stellplätze anderswo / angemietet _____

2.5 Mit welchem Energieträger wird Ihr Gebäude beheizt?

☐ Heizöl ☐ Gas ☐ Strom ☐ Holz ☐ Sonstige _____

2.6 In welchem Jahr wurde die Heizung eingebaut bzw. letztmalig erneuert?

_____(Jahr)

2.7 Wurden an Ihrem Gebäude Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt?

☐ nein ☐ ja

Wenn ja, in welchem Jahr? _____(Jahr)
Durchgeführte Maßnahmen (z.B. Dachdämmung, Fensteraustausch, Fassadendämmung…)?

_____

2.8 Was fehlt Ihnen im unmittelbaren Umfeld Ihres Gebäudes?

☐ öffentliche Grünflächen ☐ fußläufige Wegeverbindungen

☐ Ladeinfrastruktur für E-Autos ☐ Radwege

☐ Sport- und Freizeitanlagen ☐ Kinderspielplätze

☐ private Stellplätze PKW ☐ Abstellflächen (z.B. für Müllbehälter)

☐ Sonstiges _____

2.9 Was empfinden sie als besonders störend in Ihrem Umfeld?

_____

_____

3. Mitwirkungsbereitschaft

3.1 Können Sie sich vorstellen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

☐ ja ☐ bedingt, abhängig von_____ ☐ nein

3.2 Welche konkreten Sanierungsmaßnahmen wären aus ihrer Sicht nötig?

☐ Behebung von Missständen/ Mängeln an Gebäudeaußenteilen (Dach, Fassade etc.)
☐ Gesamtmodernisierung (außen und innen)
☐ Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau
☐ Grundrissänderungen
☐ Energetische Sanierung (Wärmedämmung, Heizung, Fenster etc.)
☐ Modernisierung der Bäder und Sanitäreinrichtungen
☐ Bau von Garagen oder Stellplätzen
☐ Sonstiges (z.B. Verkauf, Grenzbegradigung, Zufahrt, barrierefreier Zugang):

_____

3.3 Beabsichtigen Sie, Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen?

☐ ja, umfassende Maßnahmen ☐ ja, kleinere Maßnahmen ☐ nein, keine Maßnahmen

Wenn ja, wann sollen die Sanierungsmaßnahmen erfolgen?

☐ in den nächsten 2 Jahren ☐ in 2 – 5 Jahren ☐ in 5 – 10 Jahren

3.4 Planen Sie Ihre Immobilie zu verkaufen?

☐ ja, zeitnah ☐ ja, mittelfristig ☐ nein

3.5 Haben Sie weitere Anregungen, Ideen, Wünsche oder besondere Erwartungen bzgl. der zukünftigen Entwicklung

_____

_____

4. Verkehr

4.1 Welche Erwartungen haben Sie an die zukünftige Ortsstraße

_____

_____

4.2 Welche Konflikte erwarten Sie aufgrund eines möglichen Umbaus

_____

_____

4.3 Sofern Sie ein Gewebe betreiben, wie viele Kundenparkplätze haben Sie und wie viele benötigen Sie?

Vorhandene Kundenparkplätze _____

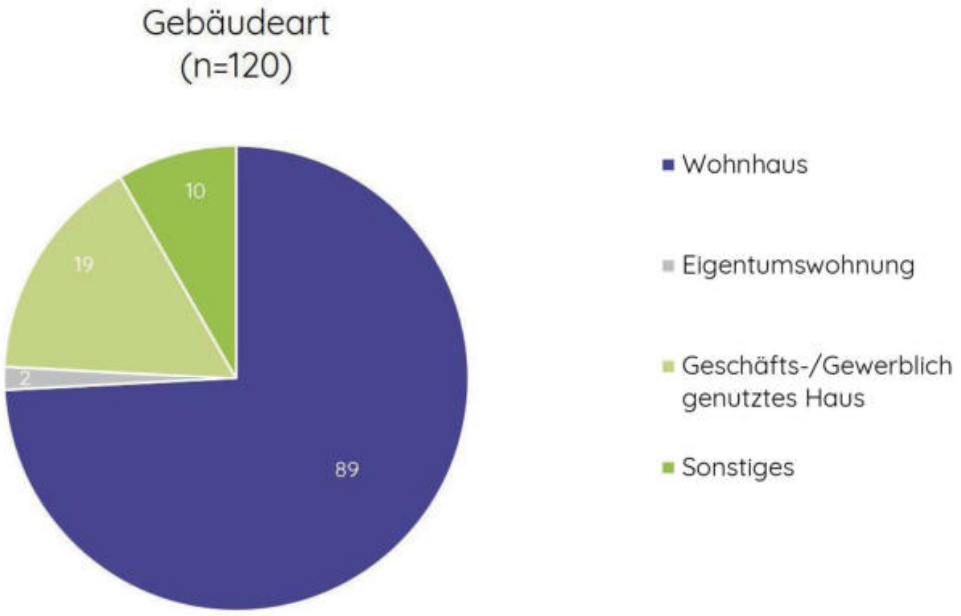
Benötigte Kundenparkplätze _____

Wir bedanken uns für Ihre Zeit
zur Beantwortung des Fragebogens

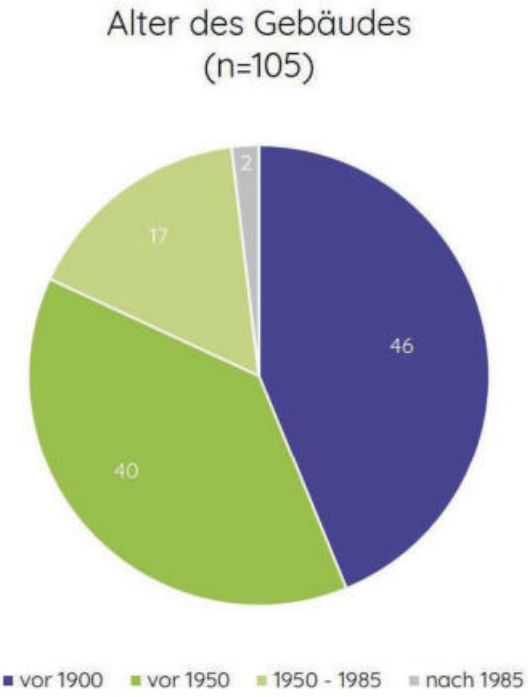
4.2 Ergebnisse der Befragung

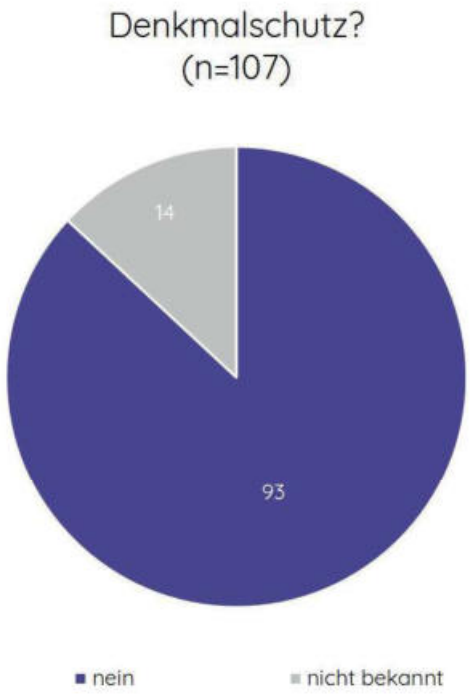
Zu Beginn des Fragebogens wurden die Bürger:innen zunächst gefragt, ob es sich bei ihrer Immobilie um ein Wohnhaus, eine Eigentumswohnung oder ein Geschäftshaus handle. Darüber hinaus wurden allgemeine Angaben wie die Kontaktdaten der Teilnehmer:innen abgefragt.

In untenstehender Abbildung ist das Ergebnis der Erhebung zur Gebäudeart dargestellt, wobei ersichtlich wird, dass es sich bei der Mehrheit um Wohnhäuser handelt. Insgesamt gaben nur zwei Haushalte an, dass es sich bei ihnen um Eigentumswohnungen handle.



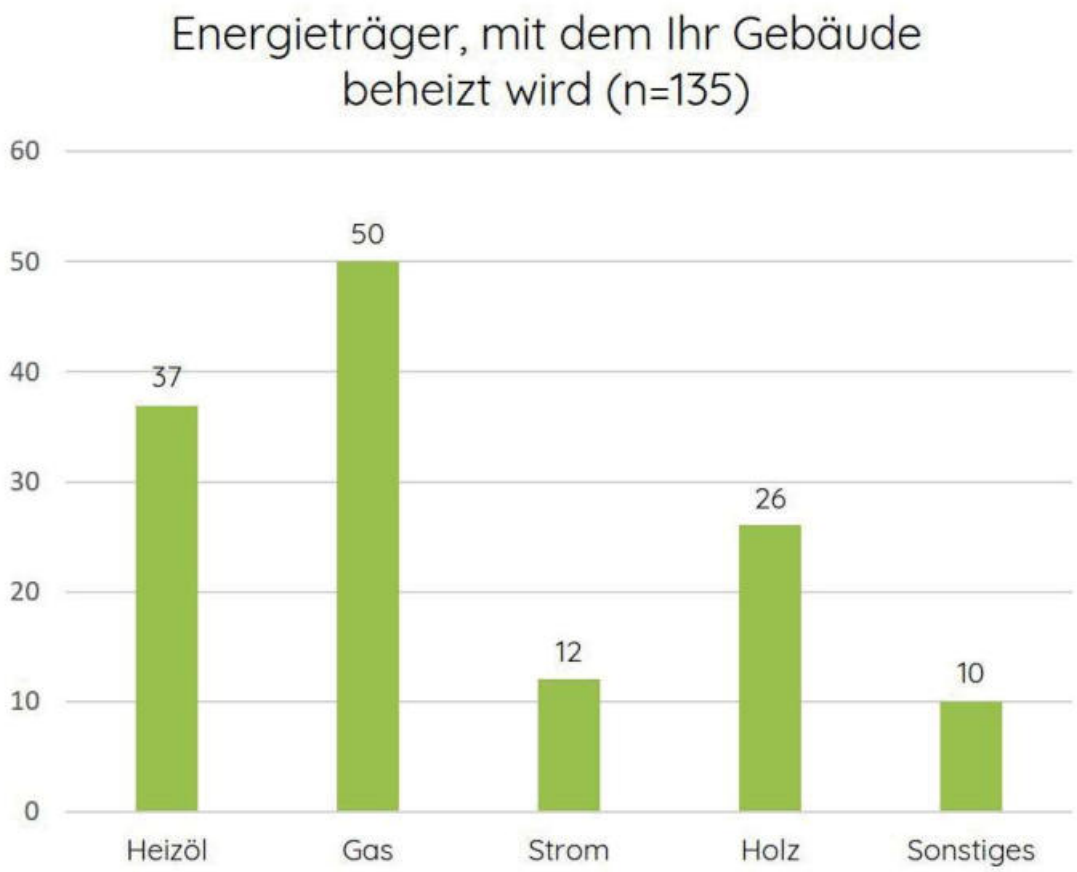
Die Fragen unter Frageblock 2 befassten sich tiefer mit Angaben zu den Gebäuden, den Grundstücken und dem Wohnumfeld, wobei zunächst das Baujahr der Immobilien ermittelt werden sollte. Bei der Auswertung ist festzustellen, dass die meisten Gebäude vor 1950 bzw. sogar überwiegend vor 1900 erbaut wurden. Lediglich zwei Gebäude sind erst nach 1985 erbaut worden. Überdies wurden die Teilnehmer:innen gebeten, anzugeben ob es sich bei ihrem Gebäude um ein denkmalgeschütztes Objekt handle. 87 % beantworteten die Frage mit „nein“. Die restlichen 13 % gaben an, dass ihnen dies nicht bekannt sei.

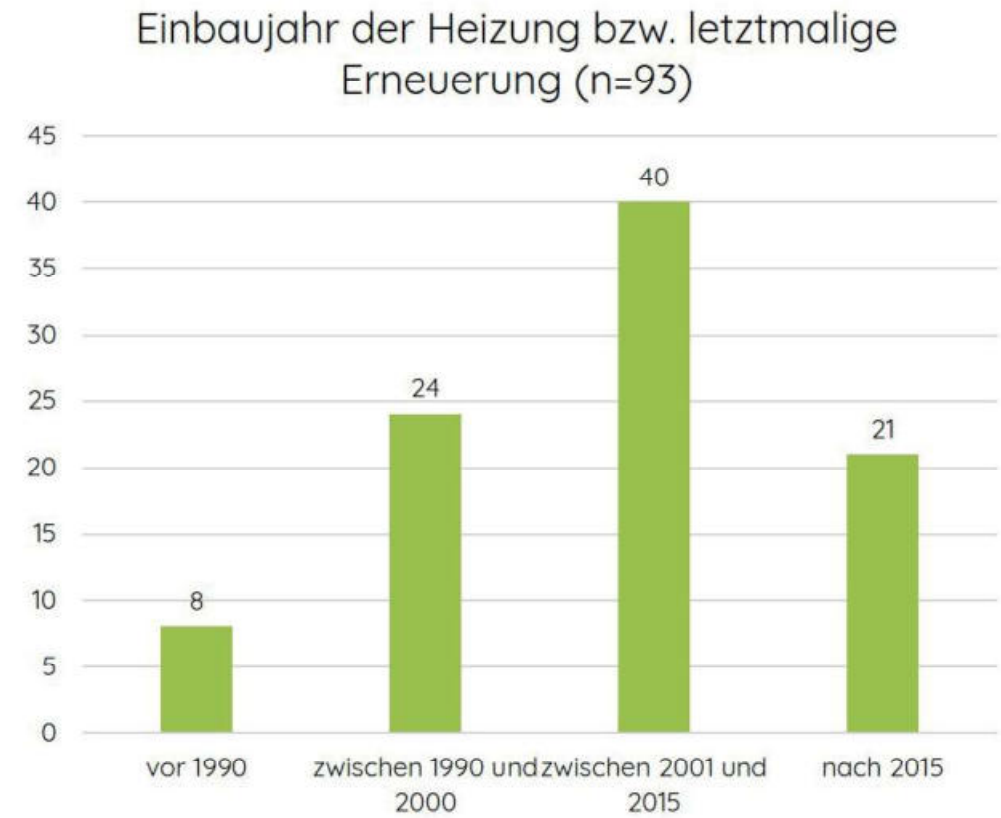


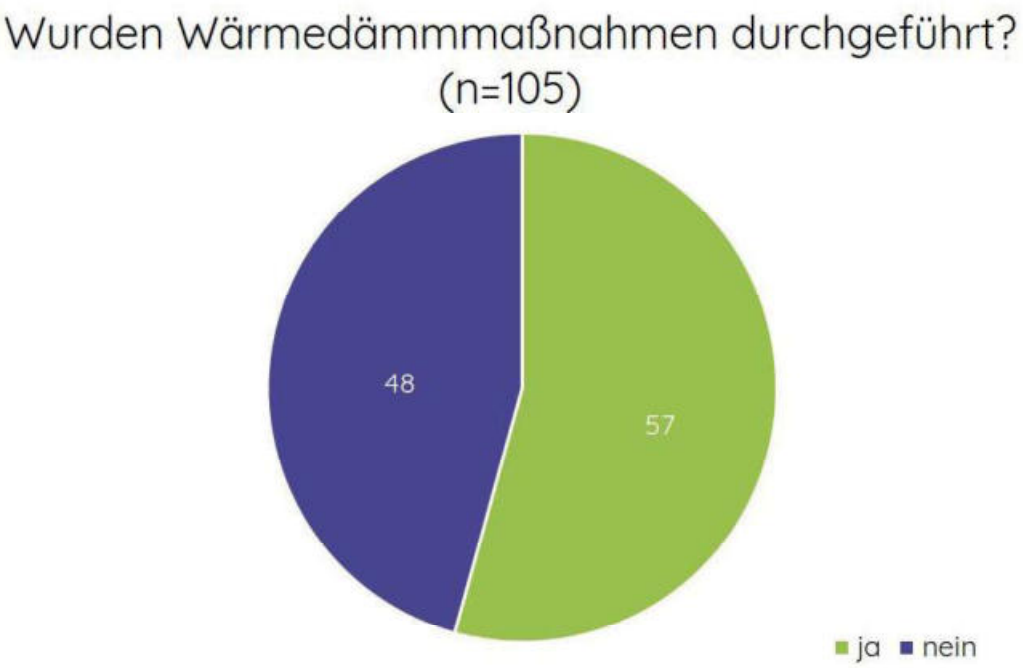


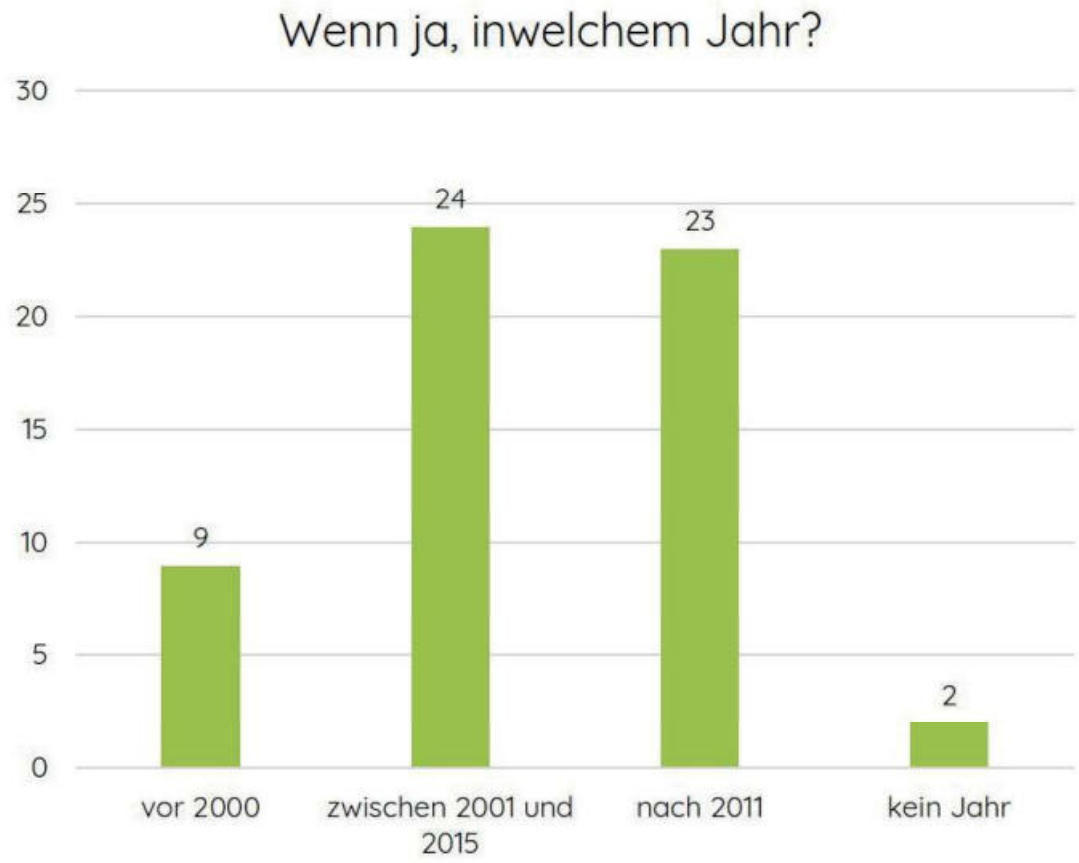
Des Weiteren wurde im Block 2 um Angaben zum Heizen gebeten. Zum einen wurde gefragt, mit welchem Energieträger das jeweilige Gebäude beheizt werde, zum anderen wann die Heizung eingebaut bzw. letztmalig erneuert wurde. Im Zuge der Auswertung war erkennbar, dass die meisten Haushalte mit Gas bzw. Heizöl heizen. Bei Mehrfachnennung war häufig das Heizen mit Holz mitaufgeführt, überwiegend in Kombination mit Gas.

Zudem konnte durch den Fragebogen ermittelt werden, dass bei der Hälfte der Immobilien bereits Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt wurden, überwiegend nach 2001.

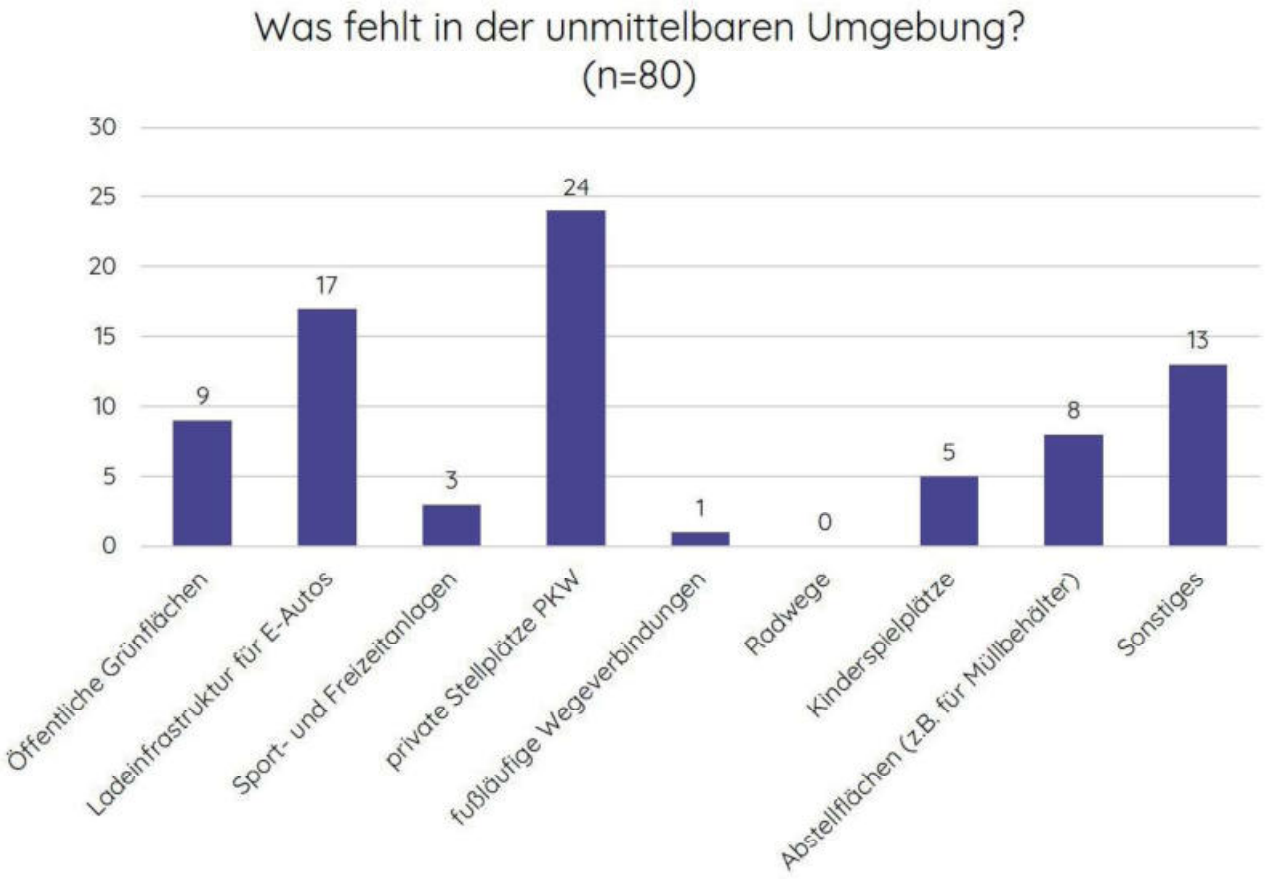

Energieträger, mit dem Ihr Gebäude beheizt wird (n=135)
60
50
40
30
20
10
0
37
50
12
26
10
Heizöl
Gas
Strom
Holz
Sonstiges


Einbaujahr der Heizung bzw. letztmalige Erneuerung (n=93)
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
8
24
40
21
vor 1990
zwischen 1990 und 2000
zwischen 2001 und 2015
nach 2015


Wurden Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt?
(n=105)
48
57
ja
nein


Wenn ja, inwelchem Jahr?
30
25
20
15
10
5
0
9
24
23
2
vor 2000
zwischen 2001 und 2015
nach 2011
kein Jahr

Der letzte Abschnitt des Frageblocks 2 zielte auf das (Wohn-)Umfeld ab und sollte die Zufriedenheit der Teilnehmer:innen ermitteln. Hierbei konnten Mehrfachnennungen abgegeben werden. Bei ca. der Hälfte der rückläufigen Fragebögen wurde die Frage „Was fehlt in der unmittelbaren Umgebung?“ ausgelassen. Der Rest beantwortete diese mit folgenden Angaben:



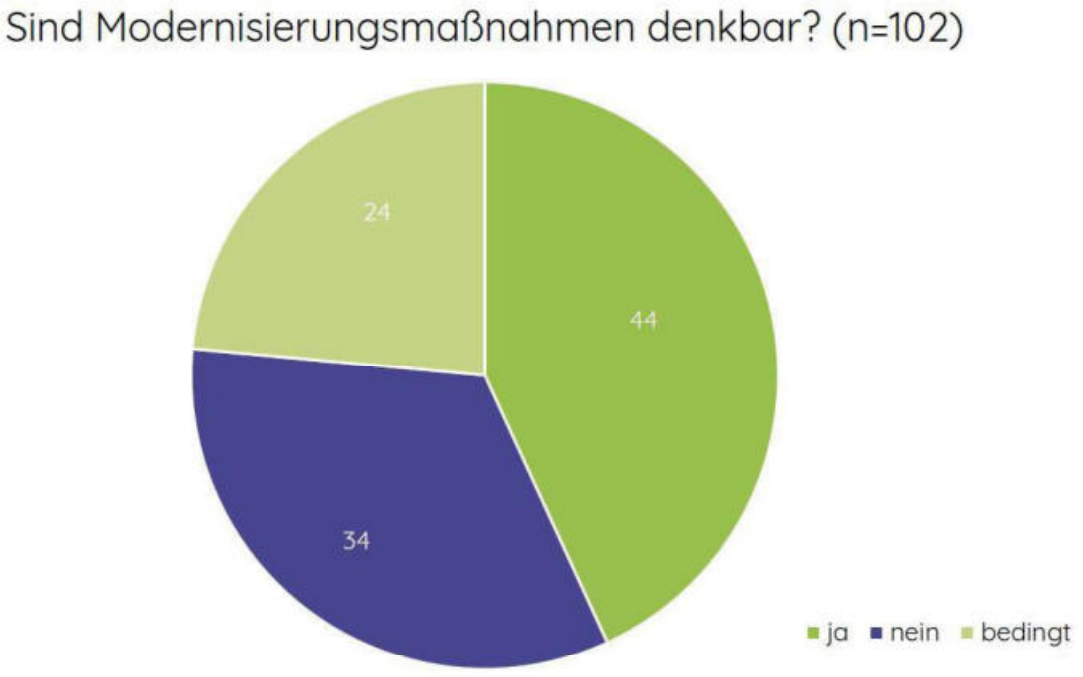
Zuletzt wurde danach gefragt, was als besonders störend empfunden werde. Die Antworten betrafen größtenteils die Verkehrssituation in Oberkotzau. Insbesondere wurde hier der Schwerlastverkehr und die Ortsdurchfahrt mit einhergehender Lärmbelästigungen genannt, aber auch die Parkplatzsituation wurde häufig bemängelt. Darüber hinaus wurden Leerstände und stark sanierungsbedürftige Gebäude als störende Faktoren genannt.

Im Folgenden werden einige genannte Störfaktoren aufgezählt:

- *Durchgangsverkehr zum Neubaugebiet entwickelt sich zur Katastrophe*
- *schwerer Verkehr auf der Straße (LKWs, Transporter, Autos mit selbst eingebautem Auspuff)*
- *sehr starker Verkehr, verbunden mit Lärm*
- *die Hauptstraße (LKW-Verkehr), kein Lärmschutz der Eisenbahn*
- *lieblos gestaltetes Umfeld im Bereich des Rathauses*
- *Lärmbelästigung durch DLRG, Anlieferung v. Material f. Gewerbe vor 5.00 Uhr Morgens, Lärm durch DB AG (Baumaßnahmen usw.), Geruchsbelästigung durch Entlüftungen v. Gaststätten*
- *Hauptstraße: Anzahl Kfz und Lärmbelästigung, Bahn: Geräusche*

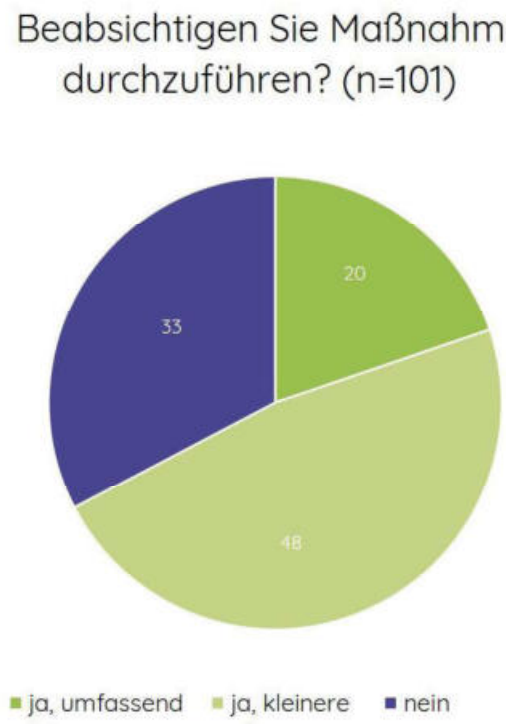
- *starker und lauter LKW-Verkehr, Leerstand benachbarter Objekte*
- *Zigarettenkippen, Papiertüten (vom Einkauf in den Geschäften in unserer Straße), Pizzaverpackungen auf dem Gehweg*
- *Durchgangsstraße „Neue Kautendorfer Straße“*
- *Glas- und Wertstoffcontainer direkt vor dem Haus - anscheinend keiner Zuständig für die Sauberkeit um die Container*
- *Fahrzeuge, die sich nicht an das Tempolimit halten*
- *die Hauptstraße, Hofer Straße 31 (bald Geschichte wegen Umgehung) fehlende Parkplätze*
- *der starke Verkehr auf der St 2177; immer wieder parkende Fahrzeuge vor Ein- und Ausfahrten, die Beschädigung des Gehweges durch widerrechtlich parkende Fahrzeuge*
- *Lautstärke vom Wohnmobilstellplatz, Hundehinterlassenschaften, keine Straßenreinigung, Mofas und Quads auf dem Fahrradweg*
- *ständige Lärmbelästigung durch Handwerksbetrieb und damit einhergehende Verkehrsbehinderung, unnötige und gefährliche Umweltverschmutzung durch Dachdeckerbedarf (Nägel, Blech, Verpackung)*
- *ständige Sperrung der Verkehrswege wegen Baustellen über lange Zeit, Festaktivitäten Marktplatz mit Straßensperren*
- *Verfall der Gebäude und das daraus resultierende Klientel, welches hier immer mehr Einzug hält (echt schade)*
- *Durchgangsverkehr Hauptstraße, zu schmaler Gehweg*
- *vom Leerstand betroffene Gebäude*
- *die großen Bäume an der Friedhofsmauer ca. 30 m. Der Garten ist total vermoost durch den Schatten der Bäume, und die Berge von Laub, die man wöchentlich wegschaffen muss; die Bäume kürzen*
- *Verkehrslärm (hohes Verkehrsaufkommen und zu schnelle Fahrweise) trotz Engstelle/Schrittgeschwindigkeit*
- *das verfallende Gebäude - ehemaliges Spechtanwesen (ggü. von Heinritz Kneipe)*
- *ungenügende Baumpflege der Nachbarn, 30 m hoher Ahorn und Esche evtl. nicht mehr verkehrssicher. 90% der Emissionen der Bäume landen bei uns. Fronten zum Gespräch mittlerweile verhärtet*
- *fehlende Geschwindigkeitsbegrenzung (Zone 30 bzw. Spielstraße) wegen Kindern und Senioren*
- *Abbruchreifes Hexenhaus als Nachbar mit erheblichem Gefährdungspotenzial (einstürzender Schlot, herabfallende Dachschiefer und Fensterglasscheiben)*
- *Schrotthäuser: Baderstraße 3x, Am Rathaus 8, ewige Baustelle Fabrikstraße; mein Fußweg Fabrikstraße ins neue Baugebiet*
- *keine Einkaufsmöglichkeit*
- *das Erscheinungsbild der benachbarten Hausfassaden*

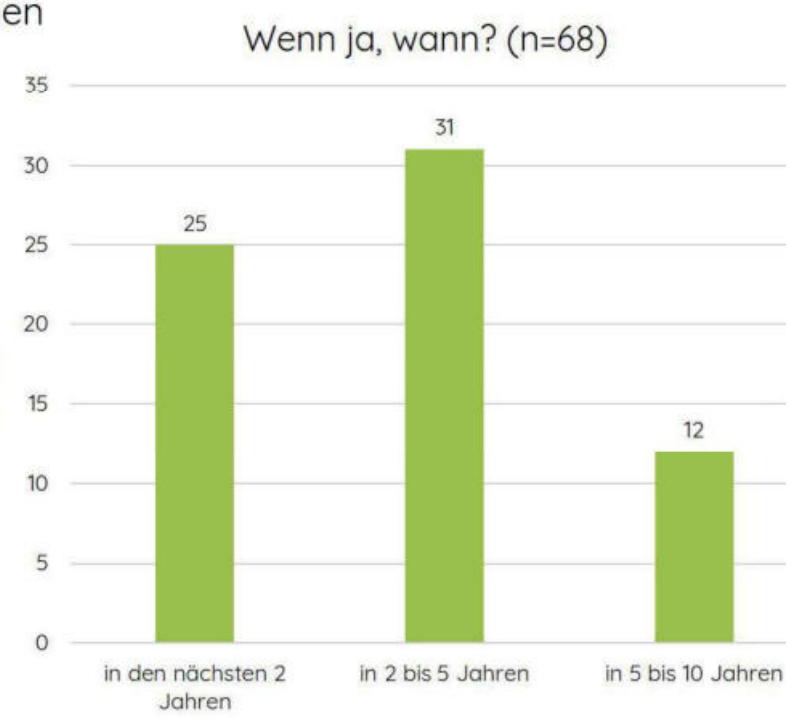
Durch den 3. Frageblock sollte die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen ermittelt werden. Dabei wurde konkret gefragt, ob Sanierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude vorstellbar wären und um welche Maßnahmen es sich dabei handle. Fast die Hälfte beantwortete dies mit „Ja“, ca. 33 % können sich keine Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen vorstellen. Bei ungefähr 23 % der Befragten, ist die Entscheidung von verschiedenen Faktoren abhängig - überwiegend von den Kosten und/oder Finanzierungmöglichkeiten. Die Befragten setzten ihr Kreuzchen bei der Frage nach konkreten notwendigen Sanierungsmaßnahmen am häufigsten bei „Behebung von Missständen/Mängeln an Gebäudeaußenteilen (Dach, Fassade etc.)“ und bei „Energetische Sanierung“.





Bei der Frage, ob Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen vorgesehen seien, lässt sich festhalten, dass Haushalte, die vorher angegeben haben, sich keine Modernisierungsmaßnahmen vorstellen zu können, auch meistens keine Maßnahmen planen. Lediglich in seltenen Fällen „kleinere Maßnahmen“. Umfassende Modernisierungen bzw. Sanierungen sind nur bei ca. 7% der Befragten geplant. Diese gaben auch vorher an, dass entsprechende Maßnahmen vorstellbar wären. Hinzu kommen die befragten Personen, die ebenfalls vorher angaben, sich Sanierungsmaßnahmen vorstellen zu können und die Umsetzung kleinerer Maßnahmen beabsichtigen.







Abschließend wurde eine offene Frage formuliert, in der weitere Anregungen, Ideen und Wünsche bzgl. der zukünftigen Entwicklung Oberkotzaus mitgeteilt werden konnten.

3.5 Haben Sie weitere Anregungen, Ideen, Wünsche oder besondere Erwartung bzgl. der zukünftigen Entwicklung

Hinweis: Die Anregungen dienen der Dokumentation und wurden an dieser Stelle nicht vom Berichtersteller eingeordnet/bewertet.

- *Gasanschluss, schnelles Internet*
- *Grünanlage an der Frankenbrücke wäre wünschenwert. Parkplätze auf der Hofer Straße*
- *Revitalisierung im Bereich Rathaus/ Marktplatz (Wohnraum (hochwertig); Geschäfte/Lokale, Cafés)*
- *Verkehrsberuhigung, Verringern der Geräusch-Belastung*
- *Belebung des Ortskerns*
- *Belebung der Hofer Straße, sehr viel Leerstand, Verschönerung Plärrer (z.B. Bänke/Blumen usw.)*
- *Hofer Straße muss wieder lebenswert und lebendig gestaltet werden, ohne starken Durchgangsverkehr. Parkmöglichkeiten, Bepflanzung, Gebäudesanierung, Sitz- und Spielmöglichkeiten*
- *kein Schwerlastverkehr, deutlich weniger Pkw-Verkehr, Hauptstraße auf 30 km/h begrenzen*
- *30 km/h innerorts, Parkflächen, Bäume, Grünstreifen (nach Bau der Umgehung), Ausbesserung/Renovierung des Gehwegs*
- *bessere Beschilderung der Anfahrt des Summaparks, Ausfahrten u. Privatgrundstück wird zugeparkt*
- *Brachflächen und Immobilien sinnvoll nutzen zum „Aussiedeln" von räumlich beengten Handwerksbetrieben und damit Entlastung der Anwohner und des Ortskerns. Verkehrsberuhigung.*
- *der ehemalige Parkplatz der Post ist hässlich, mehr Grün als Lärm- und Sichtschutz (ist aber Eigentum der Zahnarztpraxis)*
- *ständig grüner Rechtsabbiegerpfeil an der Ampel Plärrerausfahrt, öffentliches WC Plärrer (Saaleradweg)*
- *aktive Rolle der Gemeinde bei der Verteilung von Fördermitteln. Es ist ja auch im Sinne dieser, dass durch gezielte Aufwertung von verfallenen oder leerstehenden Gebäuden das Ortsbild allgemein aufgewertet wird.*
- *Parkbuchten, Begrünungen - nur auf einer Seite parken -*
- *Leerstände beseitigen*
- *einfache Förderprogramme ohne Angebotsvergleich etc. bspw. Fassade neu gestrichen -> Zuzahlung 1000€; auch rückwirkend für Maßnahmen der letzten 3-5 Jahre*
- *schöner Ortskern, weniger Dreck, Lärm, Autoabgase, sicherer Schulweg/ Fußgängerweg*
- *Ich wünsche und erwarte eine ähnlich beruhigte Verkehrslage wie in jedem anderen Wohngebiet (30 Zone)*

Der letzte Frageblock beschäftigte sich mit der Verkehrssituation in Oberkotzau.

Schwerpunkt dieses Fragebogenabschnittes war es, zu erfahren, was sich die Bürger:innen von der zukünftigen Ortsstraße erhoffen und welche Konflikte ihrer Meinung nach durch die Realisierung der Ortsstraße zu erwarten seien. Im Folgenden sind stichpunktartig einige Antworten auf die jeweiligen Fragen aufgezählt:

4.1 Welche Erwartungen haben Sie an die zukünftige Ortsstraße

- *Verkehrsberuhigung, Aussperrung des überörtlichen Durchgangsverkehrs*
- *keine LKWs und ruhige Umgebung*
- *Reduzierung d. Verkehrs, mehr Aufenthaltsmöglichkeiten*
- *weniger Verkehr; vorallem kein Durchgangsverkehr; evtl. 30er Zone*
- *bessere Verkehrsführung/ Kreisverkehr (Kreuzung: Hofer Str./Schulstr.; Hofer Str./ Frankenbrücke; Hofer Str./Goethestraße)*
- *Ergreifen v. Maßnahmen durch die Gemeinde, die ein „Aussterben" der Hofer Straße verhindern (wie Frage 3.5), Verkehrsberuhigung, weniger Lärm*
- *ruhigeres Straßenverhalten, bessere Parkmöglichkeiten*
- *gute Möglichkeiten für Kunden zum Einkaufen und somit gute Kfz-Anfahrtsmöglichkeit*
- *zwingend Tempo 30 (Tag und Nacht), Parkmöglichkeiten, kinder- und behindertengerechte Bürgersteige*
- *mehr Ruhe, keine Störung und Gefahr durch zu schnelle LKWs*
- *Begrünung mit Parkinseln und Verengungen*
- *Umgehungsstraße sehr schön, Ortsstraße wird ja jetzt neu saniert, und das ist vollkommen in Ordnung.*
- *Verkehrsberuhigung, viel weniger Schwerlastverkehr, mehr Sicherheit für die Fußgänger*
- *max. 30 km/h, gesperrt für LKW außer Lieferverkehr, Bäume, Grünstreifen*
- *Parkplatz Zuweisung der Firmenautos bedingte Parkzeit „begrenzt"*
- *Verkehrsberuhigung, Steigerung des „Einkaufserlebnisses", Projekt zur Sicherung des Bestandes der Gewerbetreibenden*
- *Verkehrsberuhigung, dadurch mehr Ruhe und soziale Kontakte (z.B. zu Nachbarn), Erscheinungsbild des Marktes verschönern*
- *deutlich weniger Verkehr, kein Schwerlastverkehr mehr, Tempo 30 ganztags*
- *ich glaube immer noch nicht, dass sie wirklich gebaut wird*

- *keine Ampeln, mehrere Fußgängerüberwege und Begrünungen*
- *die Kautendorfer Straße müsste saniert und nicht nur geflickt werden*
- *siehe oben. Durch aktive Förderung die Ansiedlung kleiner Geschäfte, Restaurants, Bäckereien oder Ähnliches*
- *Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, viel weniger Verkehr*
- *vernünftige Verkehrsführung für die Kirchstraße/Fabrikstraße*
- *Zone 30, ampelfrei, Kreisverkehre, Parkstreifen*
- *Lärmreduzierung*
- *Tempo 30 20-6 Uhr + Kontrolle; Instandhaltung der neuen Asphaltdecke; mehr Begrünung und Verschönerung der Markteigenen Brachflächen, weniger Lkw- Verkehr*
- *Verkehrsberuhigung bzw. Geschwindigkeitsbeschränkung für Kindersicherheit*
- *mehr Lebensqualität durch weniger Ruhestörungen, nicht das Gefühl haben zu müssen mitten auf der Autobahn zu wohnen.*

4.2 Welche Konflikte erwarten Sie aufgrund eines möglichen Umbaus?

- *stagnierende Umsätze durch Rückgang des Verkehrs*
- *Verlust von Kundschaft für Einzelhandel durch fehlenden Durchgangsverkehr*
- *mehr Verkehr über Haideck (Ausweichverkehr) ggf. Einschränkung d. Parkmöglichkeiten (schon zu wenig) durch verkehrsberuhigende Maßnahmen*
- *Zugänglichkeit von Gebäuden und Kfz-Parkplatz*
- *gestiegene Rohstoffpreise, teilw. drastisch*
- *dass nicht alle Vorstellungen in eine Richtung gehen*
- *temporäre Einbußen bei den ansässigen Geschäften*
- *Kundenrückgang, Geschäftsaufgabe, daher Projekt zur Steigerung der Einkaufsqualität*
- *Skepsis allem Neuen gegenüber, Belästigung durch Umbaulärm und Schmutz*
- *Bevorzugungen und ungleichmäßige Förderungen. Wir wohnen alle im gleichen Ort, egal wie alt, Herkunft usw.*
- *keine*
- *Straßenausbaukosten für Anlieger bei Umstufung zur Gemeindestraße*
- *mögliche „Umbaugegner“*
- *jedem Menschen Recht getan, ist eine Kunst, die keiner kann*
- *Ort stirbt aus wg. Umgehungsstraße -> siehe Schwarzenbach*

5. Beteiligung

Die frühzeitige Einbindung zahlreicher Akteure, wie Bürgerinnen und Bürger, Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Verwaltung in die Planung von Projekten der Stadt- und Quartiersentwicklung gehört seit Jahren zum Selbstverständnis einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei sollen sich Beteiligungsprozesse nicht lediglich auf „Informieren“ und „Mitnehmen“ beschränken, sondern haben zum Ziel ein möglichst breites Spektrum gesellschaftlicher Gruppen an die politische Mitwirkung heranzuführen und einen transparenten, dialogorientierten Entscheidungsprozess auf Augenhöhe voranzutreiben. Grundlage für jegliche Beteiligungsformate ist kommunalpolitische Entscheidungen und relevante Informationen bezüglich eines Vorhabens möglichst frühzeitig zu kommunizieren, transparent zu begründen und verständlich aufzubereiten, sodass die Bürgerinnen und Bürger auf Basis dieser Informationen lösungsorientierte Ideen einbringen können – mit dem Ziel eines qualitativ hochwertigen Beteiligungsergebnisses. Dies beruht auf der Erkenntnis, dass die Attraktivität eines Ortes wie Oberkotzau nicht zuletzt durch eine lebendige Stadtgesellschaft gestaltet und getragen wird. Wichtig für die Bürgerinnen und Bürger ist es ernst genommen zu werden, sodass die Bereitschaft vorhanden ist, erneut an Beteiligungsverfahren mitzuwirken und möglicherweise auch unliebsame Entscheidungen zu akzeptieren, wenn sie anhand gemeinsamer Diskussionen und transparenter Begründungen im Sinne des Gemeinwohls getroffen wurden. Um dieses Ziel zu erreichen, findet erfolgreiche Bürgerbeteiligung bestenfalls anhand eines möglichst offenen, beratschlagenden Veranstaltungsformats mit neutraler Moderation statt, die eine der Gleichberechtigung verpflichtete Beteiligung der Bürger gewährleistet.

Der Markt Oberkotzau hat von Beginn an den Schwerpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen auf den Beteiligungsprozess gelegt. Vor diesem Hintergrund hat die DSK neben der bereits dargestellten Eigentümerbefragung ein Beteiligungskonzept für alle Bürger:innen und Interessierte mit folgenden Schwerpunkten erstellt und durchgeführt.

- *Erstellung einer prozessbegleitenden Internetseite mit Informationen und interaktiver Beteiligungskarte*
- *Durchführung eines Ortspaziergangs*
- *Durchführung eines Workshops (World Café)*

5.1 Prozessbegleitende Internetseite



Abb. 45 Ausschnitt Landing-Page der prozessbegleitenden Internetseite www.zukunft-oberkotzau.com

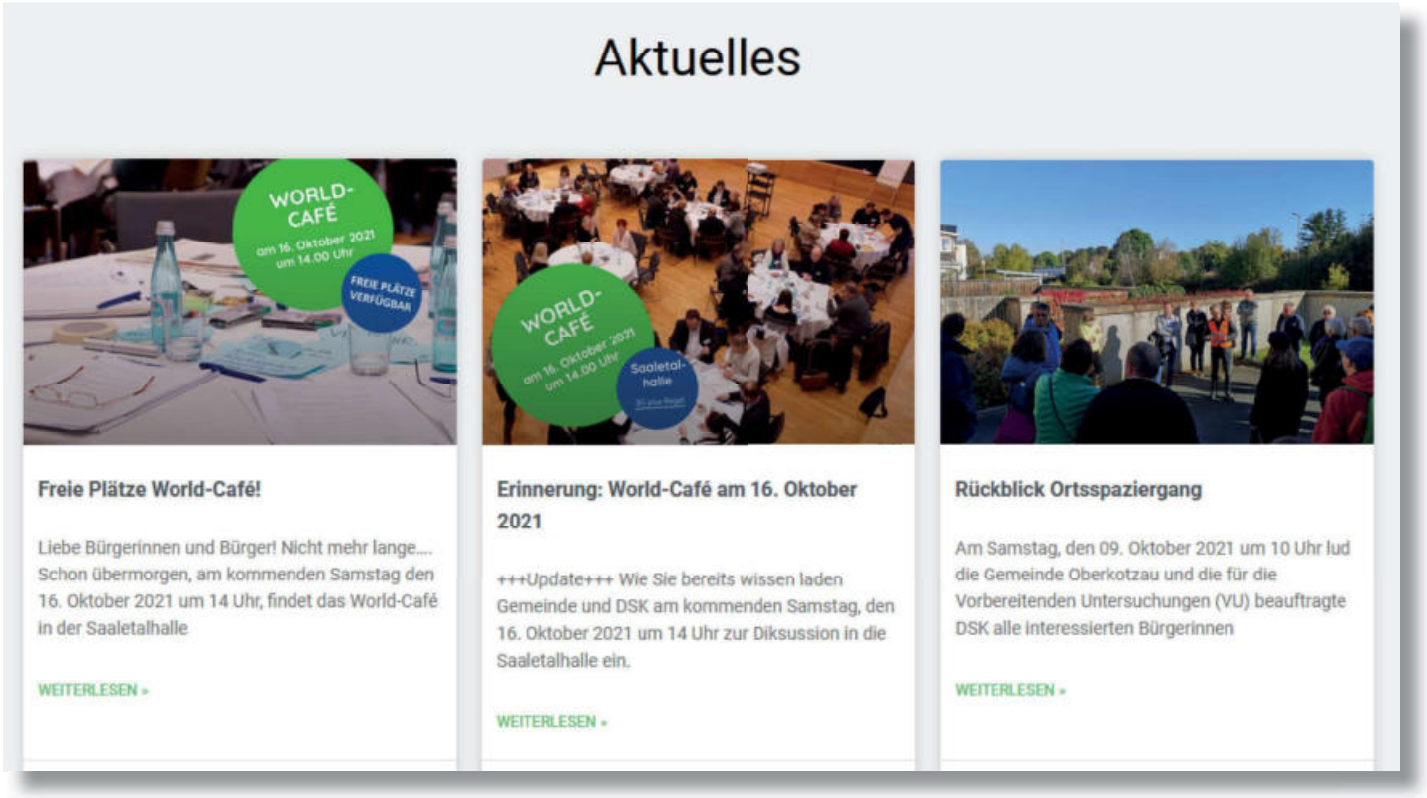


Abb. 46 Aktuelle Informationen zum VU- Prozess auf der Internetseite www.zukunft-oberkotzau.com

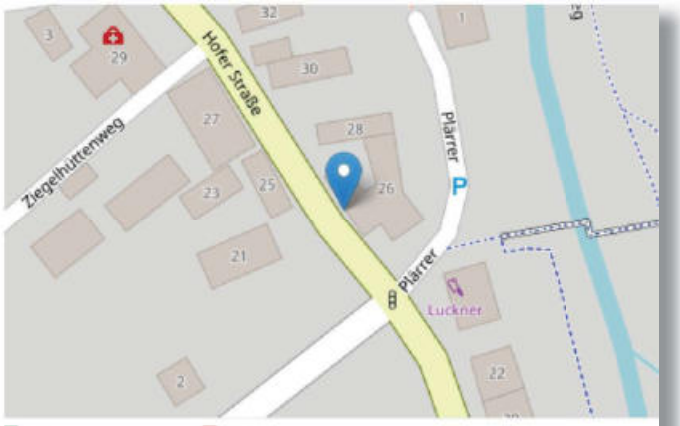


Abb. 47 „Mitmachkarte“ auf der Internetseite www.zukunft-oberkotzau.com

Gehsteig zu schmal

11.10.2021

Hier ist der Gehsteig zu schmal um mit Kinderwagen oder Rollator anständig vorbei zu kommen. Vielleicht findet sich ja eine Lösung ihn zu verbreitern



7 Stimme zu 1 Stimme nicht zu

Kommentare

1.

12. Oktober 2021 um 21:47 Uhr

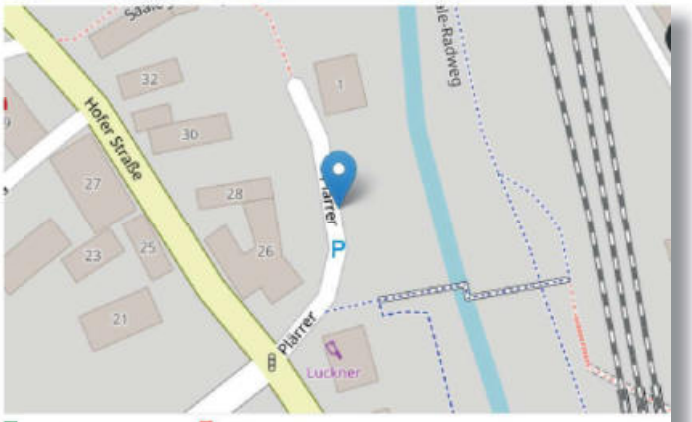
ja Gehsteig ist hier zu schmal,
ABER parallel ist eine unmittelbar erreichbare, idyllische und völlig verkehrsberuhigte Alternative vorhanden, hierzu bessere Beschilderung?

Abb. 48 Bürgerbeitrag mit Kommentar auf der „Mitmachkarte“

Park am Plärrer

17.10.2021

Es würde sich anbieten, den Plärrer in einen Park mit kleinem Spielplatz umzuwandeln. (Zufahrt für Anwohner natürlich weiterhin gegeben). Der Platz liegt geschützt und es könnte hier gut eine offenere Anbindung an die Saale geschaffen werden (z. B. über Terrassen). Über Plärrer und Fußgängerbrücke sollte eine Verbindung zum Markplatz geschaffen werden. In diesem Bereich liegt eh die Kreuzung der beiden Flüsse und der Flüsseradwege. Diese zentrale Stelle muss unbedingt von Verkehr befreit und für Fußgänger, Kinder, Radfahrer freigemacht werden. Parkplätze sollten auf der Fläche gegenüber Platz finden.



0 Stimme zu 0 Stimme nicht zu

Abb. 49 Bürgerbeitrag auf der „Mitmachkarte“

Lärmaktionsplan

14.12.2021

Zuständigkeit für die Aufstellung eines Lärmaktionsplans durch Beantragung sofort wieder zurück erlangen und LKW Fahrverbot sowie tempo 30 ggf. schon im Jahr 2022 durchsetzen. Auch bei der Ortsdurchfahrt. Es gibt genug gute Beispiele und Rechtsprechungen. Lärmminderung die sofort greift und reduziert in Kombination mit dem Lärmmindernden Asphalt den Schall mehr als die Verlagerung von 50% der Autos an den Ortsrand. Die Gemeinde kann selbst aktiv gegen Umgebungslärm werden.

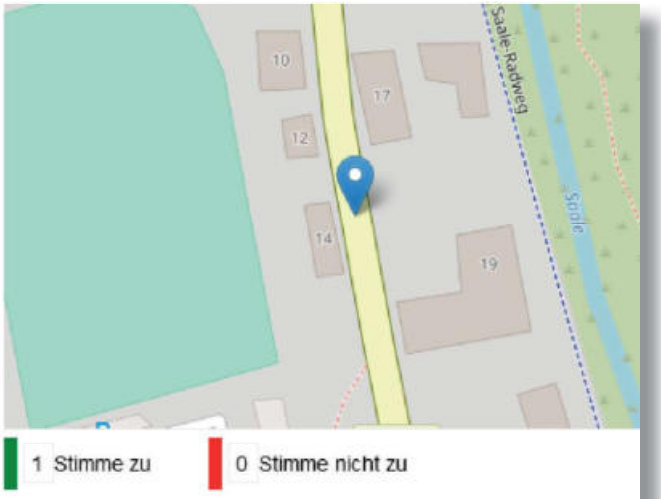


Abb. 50 Bürgerbeitrag mit Kommentar auf der „Mitmachkarte“

Bereich mit Frequenz erhalten

12.10.2021

im Gegensatz zum Marktplatz ergibt sich im gesamten Bereich hier kein Verweilcharakter (mit Café...), allein baulich hat man mit der Häuserzeile wenig Spielräume, es ist viel Schatten, ein gewisser innerörtlicher Durchgangsverkehr wird bleiben, Metzger, Bäcker, Imbiss, brauchen zudem Frequenz. Ein Fußgängerzonencharakter ist somit utopisch, stattdessen auf gute Erreichbarkeit (auch von außerhalb) achten, Parkplatzsituation optimieren, Leerflächen mit einbinden, Lösungen dafür finden, Wochenmarkt (so lange noch vorhanden) ggf. an Plärrer verlegen, aufgrund der hier besseren Erreichbarkeit - Ziel: funktionale Bestimmung der einzelnen Gebiete



Abb. 51 Bürgerbeitrag auf der „Mitmachkarte“

Saalesteg Übergang Plärer/Marktplatz

14.10.2021

Der Steg/Brücke ist für Fußgänger und Fahrradfahrer zu schmal. Obwohl ein Verkehrszeichen nur für Fußgänger vorhanden ist, müssten die Fahrradfahrer absteigen und ihr Fahrrad schieben, was in der Praxis kaum gemacht wird. Außerdem ist der Steg eine wichtige Achse zur Verbindung Plärrer und Marktplatz.



Abb. 52 Bürgerbeitrag mit Kommentar auf der „Mitmachkarte“

Pumptrack und Outdoor Fitness Station

13.10.2021

Ein spaßiger geteerter Pumptrack der auch für Kinder und Jugendliche fahrbar ist. Daneben einen Calisthenics Park für Krafttraining an der frischen Luft. Sportlichen Anreiz für Jugendliche und Erwachsene schaffen.



Abb. 53 Bürgerbeitrag auf der „Mitmachkarte“

5.2 Ortsspaziergang

In Oberkotzau haben sich der Markt und die DSK dafür entschieden zu Beginn des VU-Prozesses einen Ortsspaziergang durchzuführen, mit dem Ziel, auf städtebauliche Missstände in den beiden Untersuchungsgebieten des Marktes aufmerksam gemacht zu werden und mit den Bürgern als „Experten vor Ort“ ins Gespräch zu kommen.



Abb. 54 Haltepunkt Baulücke; Hofer Str.

Für Samstag, den 09. Oktober 2021 um 10 Uhr luden die Gemeinde Oberkotzau und die DSK alle interessierten Bürgerinnen und Bürger von Oberkotzau zu einem Ortsspaziergang ein.

Zur Freude der Veranstalter nahmen mehr als 40 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil. Nach einer kurzen Begrüßung von seiten des Bürgermeisters Herrn Breuer stieg Herr Eberl (DSK) thematisch ein, indem er den Ablauf und die Ziele des gemeinsamen Spaziergangs vorstellte und weitere geplante Beteiligungsformate ankündigte. So wurde beispielsweise auf die digitale „Mitmachkarte“ der Internetseite verwiesen. Mit Hilfe der Stecknadelfunktion können dort bestimmte Orte auf der Karte markiert und diese Orte mit einem Verbesserungsvorschlag oder Hinweis versehen werden. Bürgermeister Stefan Breuer forderte bei seiner Begrüßung auf, die Chance zu nutzen, um die Weichen für die Zukunft richtig zu stellen.



Abb. 55 Erläuterungen zum VU-Prozess durch die DSK

Der Rundgang führte an fünf Stopps vorbei, an denen es die Gelegenheit zum Austausch und zur Diskussion gab. Insbesondere Themen wie die Verkehrsberuhigung an der Hofer Straße und der Schwarzenbacher Straße, die Entwicklung des Plärrers als „neues Zentrum“ und Treffpunkt für Fahrradfahrer, die Nachnutzung der nun brachliegenden Fläche an der Frankenbrücke und die Aufenthaltsqualität und Wiederbelebung des Marktplatzes.



Abb. 56 Haltepunkt Marktplatz

Die Beiträge der Bürgerinnen und Bürger und die daraus resultierenden Erkenntnisse aus dem Ortsspaziergang sollen die Basis der nächsten Bürgerbeteiligungsrunde, dem World-Café, darstellen.

ORTS-SPAZIERGANG

Treffpunkt
Parkplatz Saaletalhalle

NEUER TERMIN
9. Oktober 2021
10.00 Uhr

Werden Sie Teil der Entwicklung Oberkotzaus!

Wie steht es um die Entwicklung des Ortskerns? Was soll aus dem Gebiet „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ werden? Welche Möglichkeiten ergeben sich durch den Bau der Umgehungsstraße?

Die Meinung der Bewohnerinnen und Bewohner Oberkotzaus ist uns wichtig. Kommen Sie mit uns zum Ortsspaziergang und lassen Sie uns gemeinsam die Schwächen und Potenziale unserer Marktgemeinde genauer unter die Lupe nehmen.

Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse werden die konkreten Sanierungsziele formuliert und diese auf ihre Machbarkeit, zeitliche Umsetzungsfähigkeit und allgemeine Finanzierbarkeit hin überprüft.

Der Ortsspaziergang startet am 9. Oktober 2021 um 10.00 Uhr auf dem Parkplatz Saaletalhalle. Voraussichtlich wird er 2 bis 3 Stunden dauern. Alle interessierten Mitbürger:innen sind herzlich willkommen!

KONTAKT

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-entwicklungsgesellschaft mbH
Büro Nürnberg

Fabian Höhne
E-Mail fabian.hoehne@dsk-gmbh.de
Telefon 0911 960468-13

WEITERE INFORMATIONEN:
https://zukunft-oberkotzau.com

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

HINWEISE ZU CORONA-REGELN: Bitte beachten Sie, dass die Teilnahme auf Basis des aktuellen Infektionsgeschehens eventuell eingeschränkt werden muss. Auf die Regeln zu Masken und Abstand werden wir Sie vor Ort sowie unter **https://zukunft-oberkotzau.com** vor dem Ortsspaziergang noch einmal hinweisen.

DSK STADT ENTWICKLUNG

Abb. 57 Hinweisplakat zum Ortspaziergang

Ortsspaziergang Ergebnisse und Diskussionen

Hinweis: Die Anregungen dienen der Dokumentation und wurden an dieser Stelle nicht vom Berichtersteller eingeordnet/bewertet.

Haltepunkt: Schwarzenbacher Straße/ Hofer Straße

- *Beleuchtung und Bürgersteig Friedhofsberg müssen optimiert werden*
- *Die Markierungen auf der Schwarzenbacher Straße/Hofer Straße sind irritierend*
- *Fehlende Parkplätze für Geschäfte --> steht im Gegensatz zur Beruhigung des Ortskerns*
- *Wunsch nach Reduzierung der Geschwindigkeit*
- *Einwurf: Shared Spaces – Gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer u.a. durch Entfernen des Bordsteins, so dass eine Ebene entsteht (Optische Trennungen)*
- *Frage nach Aktualität der Verkehrszahlen (Neuerhebung geplant)*
- *Bürgersteig u.a. für Kinderwägen/Rollatoren zu schmal*

Haltepunkt Ecke Hofer Straße/ Konradsreuther Str.

- *Vorschlag Errichtung einer BMX-Bahn*
- *Diskussion zu Kreisverkehr*

Haltepunkt Ecke Pfarrstraße/ Bahnhofstraße

- *Die Brücke über die Saale (Saalesteg) ist deutlich zu schmal (daher Verbot für Fahrradfahrer) --> Keine befriedigenden Alternativen vorhanden*

Vorschlag: Überbrückung des gesamten Bereichs, allerdings müsste diese sehr steil ausfallen und ist daher wahrscheinlich kaum finanzierbar.

Haltepunkt: Plärrer

- *Anbringung von Hinweisschildern --> Angebote Einzelhandel etc. um Laufkundschaft zu fördern*
- *Errichtung von Ladestationen für durchfahrende E-Bikes*
- *Überlegungen zu möglichen Schnellladesystemen (oder Ladedauer zu lang für durchfahrende Radfahrer?)*
- *Entwicklung Plärrer als „neues Zentrum“, als Knotenpunkt mit Imbiss unter Einbeziehung des Restortes*
- *Erreichbarkeit Altort von Plärrer muss vereinfacht werden*
- *Vorschlag „Wochenmarkt am Plärrer“*
- *Wunsch Steigerung Aufenthaltsqualität --> Hinweis: Selbes Problem am Marktplatz*
- *Entlastung der Einmündung durch Kreisverkehr an der Hofer Straße*
- *Notwendigkeit der Parkplätze am Plärrer wird in Frage gestellt*
- *Potenzial Entlastung Plärrer und Einmündung und zur Steigerung Aufenthaltsqualität*
- *die Gewässer können als Potenzial verstanden werden und sollten bei der Entwicklung des Ortes eingebunden werden*

Abschlussdiskussion

- *Keine Aufenthaltsqualität, Defizit eines Cafés*
- *Wunsch eines Cafés mit Bestuhlung am Marktplatz*
- *Hinweis/ Bedenken: Sollten mit dem Plärrer und dem Marktplatz zwei Plätze weiterentwickelt werden? Welcher Platz soll das Zentrum darstellen?*

Frankenpost

Ortsentwicklung

Oberkotzauer Bürger sammeln Ideen

red, 12.10.2021 - 14:39 Uhr



Foto:

Der Ortsspaziergang ist nach Ansicht der Planer sehr konstruktiv und kreativ verlaufen. Am Samstag folgt die zweite Runde.

Oberkotzau - Mehr als 40 Bürgerinnen und Bürger haben am Ortsspaziergang durch Oberkotzau teilgenommen, um Vorschläge für den Ortskern zu machen. Eingeladen hatten Bürgermeister Stefan Breuer und das Büro DSK, das im Auftrag der Marktgemeinde die „Vorbereitende Untersuchung“ im Zuge der Städtebauförderung durchführt. Ziel ist es, Ideen für die Umgestaltung der Bereiche Schwarzenbacher Straße/Hofer Straße nach dem Bau der Umgehungsstraße zu entwickeln sowie für das Sanierungsgebiet rund um Rathaus und Marktplatz. Breuer forderte die Teilnehmer auf, die Chance zu nutzen, um die Weichen richtig zu stellen. Für die DSK übernahm Alexander Eberl die Moderation des Rundgangs. Themen waren unter anderem die Verkehrsberuhigung, die Aufwertung des Plärrers als Ankunftspunkt für Radfahrer, die Nachnutzung des ehemaligen Schlecker-Areals an der Frankenbrücke und die Belebung des Marktplatzes. Eberl freute sich über die „absolut konstruktive Diskussion, in die sich sowohl Befürworter wie auch Kritiker der Umgehungsstraße eingebracht haben. Das ist eine gute Basis.“ Beim Spaziergang stand zunächst die Sammlung von Problemen und Ideen im Vordergrund. Ausführlicher kann in der nächsten Runde der Bürgerbeteiligung diskutiert werden, dem „World Café“.

Gut zu wissen

Das „World Café“ findet am Samstag, 16. Oktober, ab 14 Uhr in der Saaletalhalle statt. Ziel ist ein kreativer Austausch zwischen Bürgern und Planern. Die Teilnehmerzahl ist auf etwa 50 begrenzt, bei größerem Interesse erfolgt entweder eine Zusatzveranstaltung oder eine Vertiefung in Arbeitskreisen. Es gilt 3G. Dafür entfallen die Maskenpflicht sowie das Abstandsgebot. Bitte anmelden auf www.zukunft-oberkotzau.com – hier kann man auch Ideen online einbringen – oder per E-mail an fabian.hoehne@dsk-gmbh.de.

Abb. 58 Presseartikel der Frankenpost zum Ortspaziergang

5.3 World-Café

Das World-Café ist eine Diskussionsmethode, die besonders für große Gruppen geeignet ist. Die Teilnehmenden verteilen sich auf Tische, die mit beschreibbaren Papiertischdecken und Stiften ausgestattet sind. Dort tauschen sie sich untereinander über Ideen zu einer bestimmten Fragestellung aus. Gedanken und Ergebnisse werden direkt auf der Tischdecke festgehalten. Es können unterschiedliche Fragen an den jeweiligen Tischen geben oder eine Frage für alle. Nach 15-30 Minuten endet die Gesprächsrunde. Anschließend gibt es verschiedene Varianten: Entweder wandern die Gruppen zu einem neuen Tisch oder die Fragen werden neu verteilt. Zudem können nun die Gruppen neu durchmischt werden, was zu weiterem Meinungsaustausch und dadurch zur Diskussionsdynamik beiträgt.

Pro Tisch gibt es einen festen Gastgeber, der die bisherigen Ergebnisse für die neue Gruppe zusammenfasst und darauf achtet, dass die Café-Etikette eingehalten wird. Nach mehreren Gesprächsrunden werden die Ergebnisse gesammelt und besprochen. Hierfür können die Tischdecken für alle sichtbar aufgehängt werden oder die Teilnehmenden schreiben in der letzten Runde die wichtigsten Punkte auf Karteikarten, die ebenfalls zur abschließenden Besprechung der Diskussionsergebnisse aufgehängt werden können.



Abb. 59 Hinweisbanner zum Workshop



Abb. 60 Workshopteilnehmer



Abb. 61 Workshopteilnehmer:innen

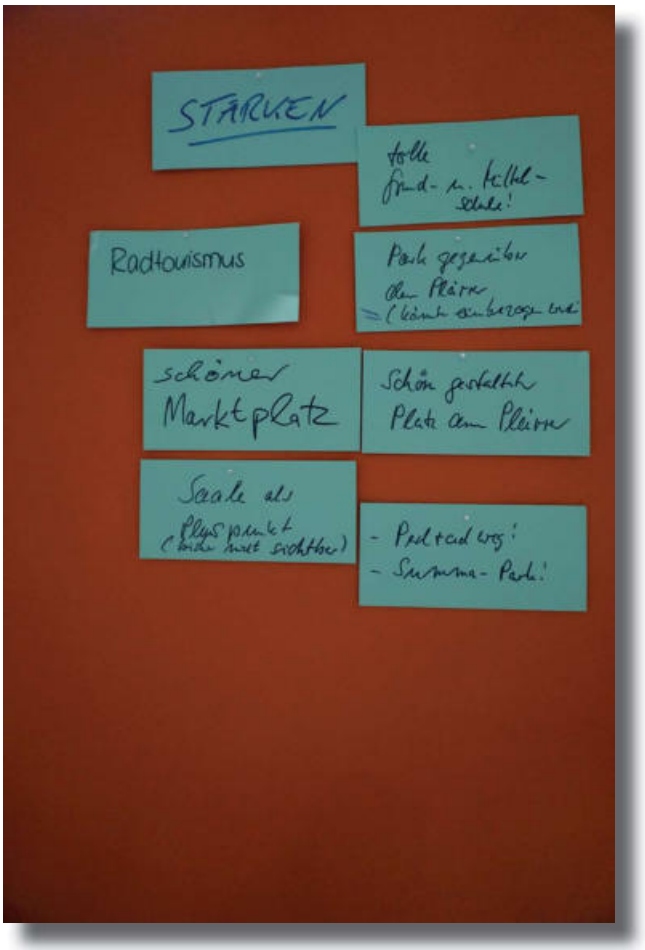
World-Café Ergebnisse

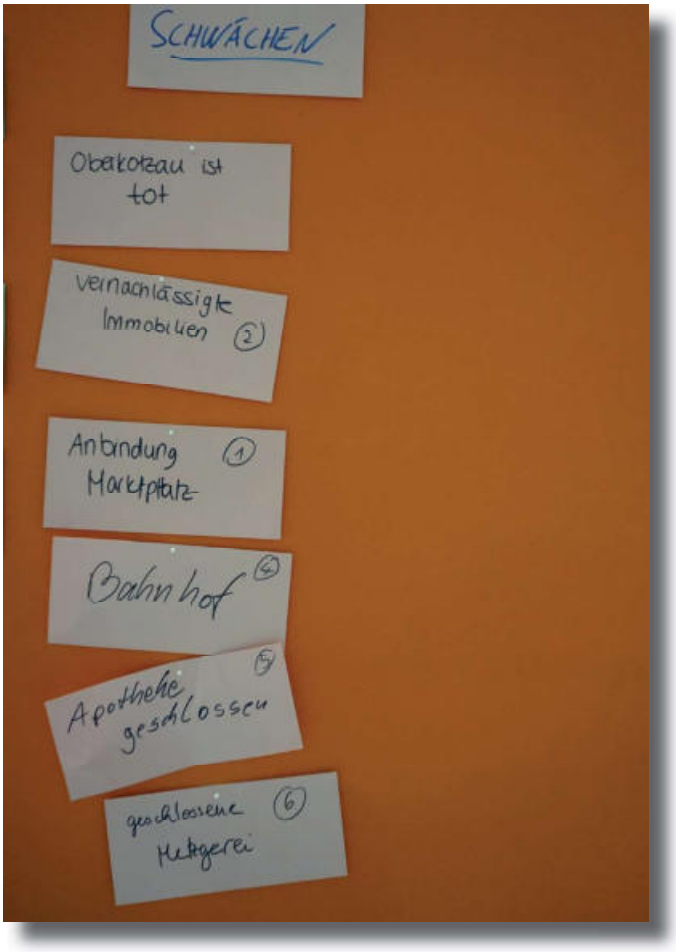
Am 16. Oktober fand in der Saaletalhalle das World-Café statt, das als Ziel hatte, interessierte Bürgerinnen und Bürger zusammenzubringen, um sich gemeinsam zur weiteren Entwicklung Oberkotzaus Gedanken zu machen. An zwei Thementischen konnten sich die Teilnehmer:innen in Kleingruppen miteinander und untereinander zu verschiedenen Themen austauschen. Dazu waren an den Tischen großformatige Pläne und Bildmaterial ausleget. Genannte Stärken, Schwächen und Ideen wurden zur Dokumentation mithilfe von Karteikarten auf Pinnwänden festgehalten.

An einem der Thementische wurde über verschiedenste den Verkehr in Oberkotzau betreffende Thematiken diskutiert. In den Gesprächen wurden insbesondere Schwächen angesprochen und analysiert sowie Ideen und Umgestaltungsmöglichkeiten eingebracht. Ein wesentlicher Diskussionspunkt war die Gestaltung und Ausführung der Fuß- und Radwege sowie das Thema Barrierefreiheit. Alle Anregungen wurden auf einer Pinnwand festgehalten und zusätzlich auf einem Plan verortet.

Ein weiterer Thementisch bot die Möglichkeit sich intensiv mit dem „Ortskern“ auseinanderzusetzen. Dabei konnten die Teilnehmer:innen die Chance nutzen Ideen, Wünsche und Hoffnungen, aber auch Ängste und Kritik, zu äußern. Auch an diesem Thementische entstand durch offene Gespräche ein kreativer Austausch. Insbesondere befassten sich die angesprochenen Inhalte mit der (Wieder-)Belebung der Ortsmitte. Die untenstehenden Fotos zeigen sowohl die Pinwand, auf der Stärken, Schwächen und Ideen festgehalten wurden, als auch den Plan, auf den einige angesprochene Punkte verortet wurden.

Im Rahmen des World-Cafés wurden gute zielführende Gespräche geführt und die Menschen konnten sich in einem kreativen Austausch öffnen und miteinander Themen, die sie beschäftigen, vertiefen.





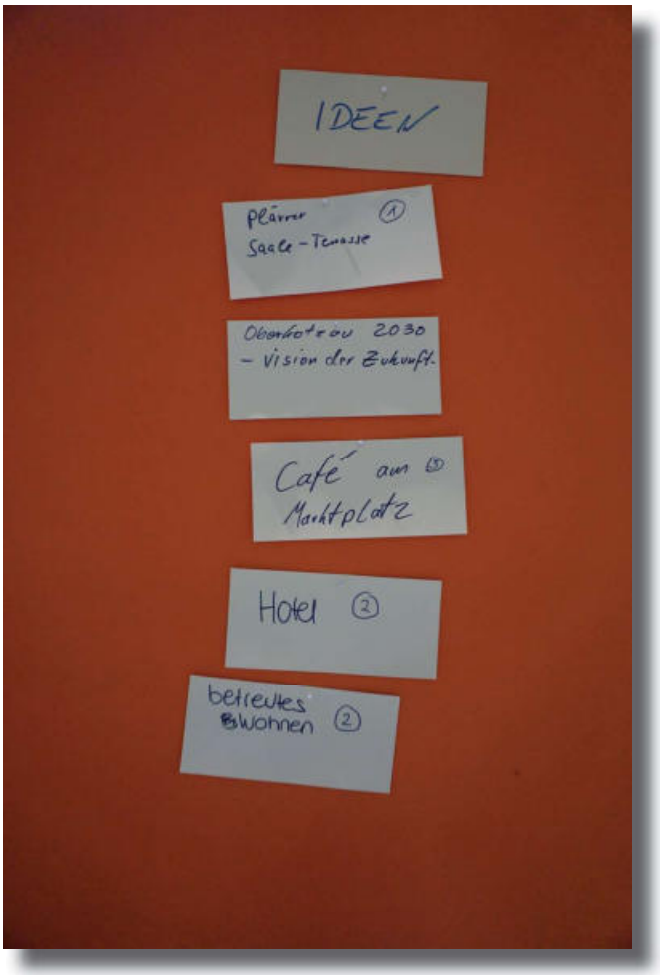




Abb. 62 Workshopinhalte

5.4 Workshop Kindergarten



Abb. 63 Entwurf der Kinder für den Bereich Plärrer



Abb. 64 Entwurf der Kinder für den Bereich Hofer Str.



Abb. 65 Entwurf der Kinder für den Bereich Marktplatz